

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0103.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	בניין מגורים, מסחר ומשרדים בן 10 קומות, סה"כ 45 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ללאסתתמאר ולעקאר בע"מ אל יאבוס יון
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחדד
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך שועפאט, שועפט.

גוש	חלקה	בשלמות
30559	10	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991		
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999		
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999		
726851	תחילת תוקף	03/10/2020		
726851	תחילת תוקף	03/10/2020		
726851	תחילת תוקף	03/10/2020		
8593	תחילת תוקף	30/01/2004		

תאור הבקשה

בשכונת שועפאט, על תוואי הרכבת הקלה בין רחובות דרך שועפאט ואום אל עמד מבקשים היתר עבור בנין מגורים בן 10 קומות מעל 7 קומות ת"ק, הבניין משלב 2.5 קומות מסחר, 2 קומות משרדים ו-6 מגורים, סה"כ 45 יח"ד,

בקשה לחפירה הוגשה בתיק 23/103.1 ונדונה בר"ר בתאריך 02.05.24

מסמכי התב"ע :

תב"ע 726851 הופקדה בתאריך 15.07.2020 ואושרה בתאריך 03.10.2020 התכנית כוללת תשריט תקנון ונספחים

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2.ג': קווי הבניין, מס' הקומות, קומת הקרקע, תשמש מסחר ותעסוקה, נידוד זכויות ושלביות הביצוע

פרסום

בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה לתוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת לעמידה בתקן החניה ובהתאם לתקנות.

עד תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות.

פירוט המוצע בבקשה

קומת כניסה: בקומה זו מוצעת קומת מסחר מלאה. הכניסה אל הקומה היא מכוון "דרך שועפת" על ציר הרכבת הקלה.

מזרחית לקומה מוצע ובתוך קווי הבניין מוצע חדר אשפה

דרומית לקומה מוצעת רמפת ירידה לחניה מכוון רחוב פנימי אום אל עמד מדרום וממערב מוצע שצ"פ בהתאם לתשריט התב"ע הכולל מדשאות.

קומה 1: מוצעת קומת מסחר מלאה

קומה 2 ו-3 : מוצעת קומת משרדים מלאה

קומה 4 עד 7 החל מקומה זו מוצע קומת מגורים, סה"כ 8 יח"ד בקומה עם מרפסות. הפתרון המימוני המוצע הוא ע"י 2 ממ"קים.

קומה 8: מוצעות 8 יח"ד, מתוכן, 3 מיח"ד מהוות דירות דופלקס לקומה הבאה.

קומה 9 : מוצעות 5 יח"ד בקומה וכן 3 יח"ד כהמשך לדופלקס.

גג: מוצע גג בטון שטוח מחדר המדרגות. ע"ג הגג מוצעים חדרי טכניים – יידרש לבטל.

קומה 1- : מוצעת קומת מסחר ומחסנים וכן המשך הירידה לחניה

קומה 1- : מוצעת קומת מסחר ומחסנים וכן המשך הירידה לחניה

קומה 2- עד קומה 6-: מוצעות קומות חניה מלאות.

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג' קובע הוראות סטייה ניכרת:

להלן פירוט לנושאים :

קווי בניין – סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג'(א): "קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת"

הבנין מוצע בתחום קווי הבנין המותרים. יש לסמן קווי בנין בתיאום בוחן הרישוי

מוצעת חריגה של 0.55 מ' מתחום קווי הבנין עבר מסתור כביסה: מותר על פי תקנות בניה במרווחים מסתור כביסה סטייה של עד 0.75 מ' מקווי הבנין.

מס' הקומות – סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג'(ב): "מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת" מוצעות : 10 קומות ע"ק + קומת שירות בגג. מעל 6 קומות ת"ק מותר: 10 קומות מעל 5 קומות ת"ק.

פורסמה הקלה לתוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת לעמידה בתקן החניה ובהתאם לתקנות.

נספח הבינוי מציג 3 קומות מסחר: בקומה 1- , בקומה א' וכן במפלס קומת הקרקע בתכנית הפיתוח. בהתאם לכך הקומה הנוספת המוצעת היא עבור חניה והינה אפשרית.

יש לצמצם את הקומה הטכנית בגג.

שימוש קומת הקרקע – סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג'(ג): "קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה הוראה לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. – מוצע כמותר.

שלביות הביצוע – סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג'(ה): "שלביות ביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטייה מהוראות אלו תיחשב סטייה ניכרת."

סעיף 7.1 קובע כי :

הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים – ייקבע כתנאי בהיתר.

תנאי להיתר יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו

תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל

גובה המבנה

מוצע: $+32.08 = 834.08$ מותר: 37.29 בהערה 3 לטבלה : מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג. גובה סופי: $+36.20 = 838.20$

יידרש לבטל את הקומה הטכנית.

מפלס ה-0.00

מוצע: 802.02 נספח הבינוי מציג גובה: $+801.60$ הפרש של 0.42

גובה קומת הקרקע/מסחר משתנה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת. סעיף 4.1.2.4 א': "מפלס הכניסה למבנה יקבע בהתאם למפלס הדרך הסמוכה על מנת להבטיח נגישות לשימושים הציבוריים המיועדים בו."

מס' יח"ד ותמהיל

מוצע: 45 יח"ד מותר: 45 יח"ד

הערה 2 לטבלה: "20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר."

מוצעות 8 יח"ד העומדות בהוראה זו יש להוכיח כי מתוכננת עוד יח"ד העומדת בהוראה.

שטחי בניה

סטיה ניכרת : סעיף 4.1.2 ג'(ד): "לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת."

סעיף 4.1.2 א'2: "יותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי מסחר/תעסוקה."

עיקרי ע"ק

מגורים מוצע+מרפסות: 5264.37 מ"ר מותר: 5850 מ"ר נותרו: 585.63 מ"ר (ילקח לטובת שטח שירות למגורים)

מסחר מוצע: 1664.44 מ"ר מותר: 2050 מ"ר נותרו: 385.56 מ"ר (ילקח 118.38 מ"ר לחריגה בשירות עבור מסחר)

משרדים מוצע: 1826.44 מ"ר מותר: 2050 מ"ר נותרו: 223.56 מ"ר (ילקח 7 מ"ר לחריגה בשירות משרדים ת"ק)

עיקרי ת"ק

מסחר מוצע: 227.97 מ"ר מותר: 1025 מ"ר נותרו: 797.03 מ"ר

שירות ע"ק

מגורים מוצע: 921.73 מ"ר מותר: 450 מ"ר חריגה: 471.73 מ"ר (ילקח משטח עיקרי למגורים)

משרדים מוצע: 157 מ"ר מותר: 150 מ"ר חריגה: 7 מ"ר – יילקח ממשרדים עיקרי ע"ק נותר

מסחר מוצע: 203.61 מ"ר מותר: 225 מ"ר נותרו: 21.39 מ"ר

שירות ת"ק כללי מוצע: 6478.76 מ"ר מותר: 6800 מ"ר

מרפסות מחושבות בשטח עיקרי – אין הוראה בטבלה 5 לעניין מרפסות.

פירים – לא במרכז הקומה אלא בצמוד לחדרי המדרגות ולחללים המשותפים.

זיקת הנאה

סעיף 4.1.2 ח' קובע הוראות לעניין זיקת הנאה:

"א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח."

מוצגת זיקת הנאה, עם מדרגות גישה, יש לבחון אפשרות לפתרון נגישות למעבר הולכי רגל לאזור זה

מסחר

סעיף 4.1.2 ט' קובע הוראות לעניין מסחר:

1. שימושים מסחריים בקומת הקרקע יהיה מחייב ובזיקה רציפה לרחוב. – מוצע כמותר
2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980
3. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להוראות המרחביות של עיריית ירושלים. – יידרש לתאם מול אדריכל העיר
4. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. – יידרש לתאם מול איכות הסביבה.
5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה. – בתוך לובי הכניסה למבנה מוצעים אזורים נפרדים לכניסה למגורים.
6. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור.
7. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה

שצ"פ

- סעיף 4.2.2' הוראות מיוחדות : "1 בשטח המסומן בתשריט בהוראות מיוחדות, יותר באופן זמני מעבר ציבורי לכלי רכב בתוואי הדרך הקיימת וזאת עד לסלילת הדרך המאושרת מס' 101 צפון מערב."
- 2- עם גמר סלילת הדרך , יבוטל מעבר לכלי הרכב והשטח ישמש לכיכר עירונית. – יירשם כתנאי בהיתר.

ניהול מי נגר

- סעיף 6.3 קובע כי "יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל..." – יש להציג תכנית שטח חלחול מי נגר

מימוש התכנית

- סעיף 7.2 א': "תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף". – התב"ע נכנסה לתוקף ב – 03.10.2020

מחסנים

מוצעים מחסנים עבור מסחר בלבד.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור מתאריך 02.05.2024

מי נגר – שפיכה חופשית מחוץ לגבולות המגרש אסורה .

מעבים – תכנון מעבים יהיה במסתור או על הגג בלבד .

אקוסטיקה וקרינה

שנאים – תוכנן חדר שנאים של חברת חשמל בקומה 2.-

הוצג אישור של חברת החשמל מיום 14/02/2023 שתחנת השנאים תבנה

על פי היתר הקמה והפעלה לסוג מס"מ 103 של המשרד להגנת הסביבה.

הוצג אישור של המשרד להגנת הסביבה לבניית תחנת השנאים.

בחללים/חדרים/מחסנים הנמצאים בצמוד לתחנת השנאים ומתחתיה לא

יעשה שימוש של קבע לרבות שימוש זמני של בני אדם.

2.אקוסטיקה – מצורף דוח אקוסטי הכולל נספח גנרטור מאת
"eba acoustics" מתאריך 27/07/2023 מאושר ע"י אלכס גרצמן במחלקה .

המסמך אושר על ידי אלכס גרצמן 31/3/2024

בוחן איכות הסביבה

מעבים -מצורפת תכנית מיזוג המציגה כי תכנון מעבים למסחר ומשרדים יתוכנן במפלס הגג 32.08+ עבור המגורים תכנון המעבים ימוקם במסתור לכל גובה המבנה.

גנרטור –מצורפת תכנית מיקום גנרטור בגג והתחייבות חתומה ע"י יזם לשעת חירום בלבד.

מסחר –מצורפת תכנית מסחר המציגה מיקום מפריד שומן בקומת הקרקע+ פירי מנדוף עד לגג המבנה.

מי נגר –מצורפת תכנית מי נגר, תוכננו פתרונות לוויסות בתחום המגרש כגון מאגרי השהיה ושטחי גינון, עודפים ינוקזו למערכת ניקוז עירונית בלבד.

אוורור חניון –מצורפת תכנית אוורור, מאושרת ע"י ניר מרגלית במחלקה. אוורור כל קומות החניון נפלט לגובה גג המבנה.

שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 12.05.2024 :
תנאי להיתר- אישור תוכניות סופיות מול המחלקה

תברואה

45 יחידות דיור ומסחר

3 מוטמנים ומכבש קרטונים

מכתב התחייבות

בשלב קבלת טופס 4 תשלום עבור המוטמן והמכבש קרטונים

אדריכל העיר

התקבל מתאריך 27.05.2024

תנאים: תנאי ליציקת תקרת חניון עליונה יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכנית פיתוח

ועיצוב הבניין

הערות תכנוניות

1

נפח הבניה

1.1

יש לתכנן את חדר האשפה כחלק ממסת המבנה ולא כפי התכנון המוצע כעת

1.2

להציג תכנון רחב יותר של חדר הטרפו - פתח חדר הטרפו הפונה אל הרחוב אינו מקובל יש להצחע פתח איו ורו עילי.

2

מפגש עם הקרקע

2.1

להציג הקשר סביבתי רחב יותר- כ 10 מטר מגבול תכנית. בתכנית הפיתוח ובחתכים

/חזיתות.

2.2

מיקום גמל המים אינו מקובל.

2.3

יש להציג פיתוח מפורט של המדרכה- גבהים, מפ לסיים, נטיעות עצים.

2.4

יש להציע יותר עצים חדשים -נטיעת עץ לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי.

3

פרטי חזית

3.1

קירות התמך לא יעלו על גובה 3 מטר לכל היותר.

4

גג המבנה

4.1 יש למקם את כל דודי השמש בגג העליון ולא כפי שמוצע כעת- יש לתכנן מעקה גג

המסתיר את דודי השמש

5

חומרי גמר.

5.1

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 מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

5.2

זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

27/05/2024

י"ט אייר תשפ"ד

2

חוות דעת אדריכל העיר לבקשה להיתר בניה

5.3

מעבר אורז (- מינימום 50% , רפלקטיביות) -) מקסימום 20% , מעבר

אנרגיה/חום -) te (מקסימום 25%

5.4

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

החזית האטומים

5.5

אלומיניום/פרזול: גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר

קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים.

יידרש אישור סופי של מח' אדריכל העיר

חניה

התקבל אישור מתאריך 11.06.2023

אין התנגדות לתכנית

מוצע 105 מ"ח עבור 45 יח"ד חדשות, 2,050 מ"ר עבור מסחר 2,050 מ"ר עבור משרדים + 4 מ"ח לרכב תפעולי

בכפוף לאישור מחלקת דרכים
תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור
יועץ התנועה - אינג' סעד אל לטיף

בתאריך 11/06/2023

דרכים

התקבל מתאריך 03.07.2023

תיק שוחרר על סמך תכנית מאושרת ע"י צוות בקרת תכנון תנועה ובכפוף לתכנית תנועה (מדרכה)
(בצד רחוב אום אל עמד שתאושר ע"י מחלקת תנועה (ירדן עוזרי) ובתאום עם אגף שפ"ע, מחלקת
גננות. תנאי להוצאת היתר בניה הינו קידום תיק חפירה מסי . 2023/103.01 תנאי לטופס 4 הינו בניית
גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחניה לפי דרישות מחלקת תנועה .

מחלקת המאור באגף שפ"ע

התקבל מתאריך 29.05.2023 : "יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור."

מידע קודם

מתאריך		
17/06/2024	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
17/06/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 8593 תחילת תוקף: 30/01/2004 ייעוד הקרקע: בשכונת שועפאט, על תוואי הרכבת הקלה בין רחובות דרך שועפאט ואום אל עמד מבקשים היתר עבור בנין מגורים בן 10 קומות מעל 7 קומות ת"ק, הבניין משלב 2.5 קומות מסחר, 2 קומות משרדים ו-6 מגורים, סה"כ 45 יח"ד, בקשה לחפירה הוגשה בתיק 23/103.1 ונדונה בר"ר בתאריך 02.05.24 הבקשה כוללת הקלה לתוספת קומה ת"ק. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית, יידרש להעלות את שטחי הבניה הסופיים בתיאום עם בוחן הרישוי וכן תיקון בהתאם לתיאור הבקשה		
תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת לעמידה בתקן החניה ובהתאם לתקנות.	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3

4	אישור שירותי הכבאות
5	אישור משרד הבריאות
6	חווה 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, צבעות 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	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור מחלקת הנכסים לפיתוח השצ"פ בתחום הדרך
16	תנאי להיתר יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו
17	חו"ד המחלקה למדיניות תכנון
18	אישור סופי של שפ"ע
19	יידרש אישור סופי של מח' אדריכל העיר
20	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קידום תיק חפירה
21	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2024/0078.00
מספר סידורי	8

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, בית מלון, משרדים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	(מידטאון ירושלים- תא שטח 2) בקשה להקמת שני מגדלי מגורים סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד והיתר שינויים לקומות המרתף 692 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מידטאון ירושלים ישראל קנדה בעמ
עורך הבקשה	אדריכל כסיף מרדכי יעקב
מתכנן השלד	מהנדס דוד מהנדסים טומי קרגולה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יפו 8, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	168	לא
30107	172	לא
30107	171	לא
30107	169	לא
30107	170	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
195875	תחילת תוקף	22/07/2017			
195875	תחילת תוקף	22/07/2017			
195875	תחילת תוקף	22/07/2017			
195875	תחילת תוקף	22/07/2017			
195875	תחילת תוקף	22/07/2017			
195875	תחילת תוקף	22/07/2017			
958025	תחילת תוקף	22/05/2023			
958025	תחילת תוקף	22/05/2023			
958025	תחילת תוקף	22/05/2023			
958025	תחילת תוקף	22/05/2023			
958025	תחילת תוקף	22/05/2023			

תאור הבקשה

במתחם ב"ח שערי צדק הישן, במגרשים התחומים בין רחוב יפו מצפון, רחוב שערי צדק ממזרח, רחוב שמואל ברוך

מדרום, ומתחם בליליוס ממערב, דרומית לקו הרכבת הקלה מבקשים במסגרת תכנית 958025

בתא שטח 2: הקמת שני מגדלי מגורים סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד והיתר שינויים לקומות המרתף, סה"כ 692 יח"ד.

בתא שטח 3: הקמת 2 מגדלים: מגדל משרדים ומגדל מגורים+מלון, 200 יח"ד לדירור להשכרה ארוכת טווח+ 200 חדרי מלון ב 40 קומות מעל קומות מסד

סה"כ בפרויקט: 892 יח"ד למגורים (מתוכן 200 יח"ד להשכרה ארוכת טווח) ו-200 חדרי מלון.

היתרי חפירה עבור פרוייקט "מידטאון" במסגרת בקשות 21/111 – 21/111.5 כאשר תיק 21/111.5 בסטטוס סגירת תיק להיתר.

מסמכי התב"ע :

במקום חלה תכנית 958025 אשר הופקדה בתאריך 17.01.2023 ותחילת תוקף בתאריך 22.05.2023 התכנית כוללת תשריט תקנון ונספחים.

סעיף סטייה ניכרת: מיקום והיקף שטחי המסחר לאורך זיקת ההנאה בהתאם לנספח הבינוי, הסבת השימושים בבניין לשימור לשימוש אחר, ניווד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע למעט שטחי מבנים ומוסדות ציבור, הוראות ההפקדעה בסעיף 6.1.24, דיור להשכרה כקבוע בסעיף 6.25, סעיף 6.1.24 שטחי ציבור

אישור הועדה המחוזית

סעיף 6.4.24 קובע כי: "תנאי למתן היתר בניה לבינוי מעל הקרקע הוא אישור היתר בניה ע"י הועדה המחוזית

לתכנון ובניה."

התקבל אישור הוועדה המחוזית מתאריך 15.05.2024 לנספח העיצוב המצורף. (סרוק בארכיב האופטי)

פרסום

לא בוצע הליך פרסומי בפתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת

קומות המסד

קומת הקרקע מתוכננת כקומת מסחר בחזיתות הפונות אל השטחים הציבוריים. להלן פירוט לקומת הקרקע על פי מפלסי הבניה:

קומת קרקע א' מפלס +803.00 : בקומה זו מוצעים שטחי מסחר בחזית הפונה לכוון הכיכר העירונית בפנינת הרחובות שערי צדק ושמואל ברוך. מוצע שביל מעבר בין המבנים.

קומת קרקע ב' מפלס +806.00 : המשך של קומת הקרקע במפלס טופוגרפי שונה – לאורך החזיתות בבנייני המגורים מוצעים שטחי מסחר .

כניסה למגורים מגדל מזרחי: בין שטחי המסחר בבניין המזרחי מוצע שביל גישה ללובי המגורים

כניסה למגורים מגדל מערבי: מוצעת כניסה ע"י שביל גישה מכוון רחוב שמואל ברוך או לחלופין בין המעברים של שטחי המסחר.

קומת קרקע ג' מפלס +810.00 : תא שטח 3: מוצע המשך שביל הגישה המוביל אל רחוב יפו.

במגדל המגורים והמלון שבתא שטח 3: מוצעים המשך שטחי המסחר. הכניסה למגורים מוצעת מכוון רחוב יפו

הכניסה למלון מוצעת מזרחית מכוון רחוב יפו. מרכז הקומה מתוכנן עבור מעליות חדרי מדרגות וחדרים טכניים

ביתר הקומה מוצע חלל כפול.

קומת קרקע ד' מפלס +812.00 : תא שטח 3: מוצעים המשל חזיתות המסחר. במגדל המשרדים מוצע: לובי כניסה לבניין המשרדים, במרכז הקומה מוצעות מעליות וחדרי מדרגות. בחזית הקדמית לכוון רחוב שמואל ברוך/שז"ר מוצעים שטחים למבני ציבור – כיתות לימוד.

קומת גלריה מסחר: מוצעת קומת גלריה עבור המסחר במבנה המגורים/מלונאות שבתא שטח 3. יידרש לעמוד בתקנות הנוגעות לגלריה

24/78 – תא שטח 2:

כללי:

בתא שטח 2 מוצעים 2 מגדלים: מזרחי ומערבי הממוקמים על קומות מסד משותפות

הגישה אל מגדלי המגורים מתוך 6 מעליות וחדר מדרגות.

הפתרון המיגוני המוצע הוא ע"י מרחבים מוגנים משותפים בקומות העליונות.

קומות החניון:

קומות החניון אושרו בהיתר 21/111.5 ובמסגרת בקשה נוכחית הן כוללות את חלקו המזרחי של תא שטח 1:

קומה 6-, 5-, 4- : קומות חניון מלאות

קומה 3- : קומת חניון. מדרום מוצעים מבני ציבור חלל תרבות עם מעבר מבית הספר, מוצע אולם ספורט, חדרי שירותים וכו'.

קומה 2- : קומת חניון. ממערב מוצע אזור טכני, מוצעים מחסנים, מדרום מוצע חלל כפול למבנה המסחר.

קומה 1- : מוצעת הכניסה לחניה מכוון רחוב שמואל ברוך. מוצעות רמפות ירידה לחניון, בתא שטח 3 – מוצעת חצר משק מערבית. מוצעים חדרי טכניים, מוצעים חללים כפולים מקומה 3- . ממזרח בתא שטח 2 מוצעים חדרי אופניים, צפונית מזרחית מוצעים חדרי גנרטור.

בתא שטח 1 צפונית מזרחית מוצעים 3 חדרי טרנספורמציה

תכנית קומה טיפוסית 4,5,12,13,20,21,28,29: בצדה הצפוני של קומה מוצעות 5 יח"ד ובצדה הדרומי של הקומה מוצעות 6 יח"ד, מוצעות מרפסות עבור יח"ד. 2 חדרי ממ"ק מוצעים במרכז הקומה

תכנית קומה טיפוסית 6,7,14,15,22,23,30,31: בצדה הצפוני של קומה מוצעות 5 יח"ד ובצדה הדרומי של הקומה מוצעות 6 יח"ד, מוצעות מרפסות עבור יח"ד. 2 חדרי ממ"ק מוצעים במרכז הקומה

תכנית קומה טיפוסית 8,9,16,17,24,25,32,33: בצדה הצפוני של קומה מוצעות 5 יח"ד ובצדה הדרומי של הקומה מוצעות 6 יח"ד, מוצעות מרפסות עבור יח"ד. 2 חדרי ממ"ק מוצעים במרכז הקומה

תכנית קומה טיפוסית 10,11,18,19,26,27,34,35: בצדה הצפוני של קומה מוצעות 5 יח"ד ובצדה הדרומי של הקומה מוצעות 6 יח"ד, מוצעות מרפסות עבור יח"ד. 2 חדרי ממ"ק מוצעים במרכז הקומה

תכנית קומה 36 מפלס +941.50 : ב-2 המגדלים מוצעות 2 יח"ד, מוצעות מרפסות גג לכוון החזית הדרומית.

תכנית קומה 37-39 מפלס +952.00 ו+945.00 : ב-2 המגדלים מוצעות 2 יח"ד עם מרפסות. בחזית הצפונית מוצע חדר טכני

תכנית קומה טכנית 40 מפלס +955.50 : ב-2 המגדלים מוצעת קומת שירות בגג הכוללת חדרי משאבות ומערכות ממוקם במרכז הקומה ומצפון

תכנית קומה טכנית 41 מפלס +959.00 : ב-2 המגדלים מוצעת קומת שירות בגג הכוללת מאגרי מים וחדרי מערכות ממוקם במרכז הקומה ומצפון

תכנית גג מפלס +962.50 : בקומה זו מוצע גג עליון וחדר מכונות עברו המעליות של 2 המגדלים

24/79 – תא שטח 3:

בתא שטח 3 מוצעים מגדל מגורים מצפון ומגדל משרדים ממערב. מדרום מוצע בינוי עבור מבנה ציבור.

קומת קרקע ד': בקומה זו מוצעת מדרום כניסה לבית ספר (מבנ"צ) מוצע לובי משותף, מוצעות 3 כיתות, חדרי שירותים, לובי המוביל אל המעליות ועוד.

ממערב מוצע לובי למבנה המשרדים.

במבנה הדרומי המוצע עבור מבנה ציבור מוצע בינוי עבור "הרוח החדשה", הכניסה מדרום מכון רחוב שמואל ברוך/שז"ר

קומה א':

במבנה הדרומי (מבנ"צ) מוצע המשך הבינוי עבור הרוח החדשה, מוצעות כיתות לימוד משרדים וכו'.

במבנה הצפוני (מגורים/מלונאות) מוצעים חדרי בית מלון

במבנה המערבי (משרדים) : מוצע חלל כפול מעל לובי המשרדים, מדרום מוצעות כיתות לימוד, מוצעות חצרות המוגדרות כ"שטחי שהייה", מוצעים חדרים נוספים כגון חינוך מיוחד וחדר מדע וטכנולוגיה.

קומה ב':

המבנה הדרומי (מבנ"צ) והמבנה המערבי (משרדים) מתחברים ע"י גשר – כל הקומה ב-2 המבנים מוצעת כהמשך לבית הספר, בקומה מוצעים חדרי כיתות, חדרי מורי, חדר מחול, חדר טכנולוגיה ועוד.

מוצעים "שטחי שהייה" המהווים חצרות לשימוש מבני ציבור.

קומה ג': - קומת המסד האחרונה.

במבנה הדרומי (מבנ"צ) מוצע אזור טכני פתוח לשמים וכן, חצר הממוקם מעל הגג.

במבנה הצפוני (מגורים/מלונאות) בקומה זו מוצעות המשך יחידות מלונאיות, מוצע הגג של קומות המסד אשר מעליו מתוכנן מרפסות גג לחדרי המלון עם ג'קוזי לחלק מהיחידות. ממזרח מוצעת בריכה עבור המלון, מצפון מוצע חדרי שירות עבור הבריכה, מקלחות וכו'.

במבנה המערבי (משרדים) : מוצע המשך לחצר בית הספר ע"ג הגג של קומות המסד, מוצעת כיתת טכנולוגיה.

תכנית קומה 3 עד קומה 12: במגדל המזרחי מוצעים 15 חדרי מלון במגדל המערבי מוצעת קומת משרדים.

תכנית קומה 13: במגדל המגורים מוצעת קומת שירות למלון הכוללת: חדרי תקשורת, חדרי שירות, מרכז אנרגיה, חדרי מיזוג אוויר למלון.

תכנית קומה 14 עד 36 : במגדל המגורים מוצעות 8 יח"ד בקומה עם מרפסות, בנוסף מתוכננים 2 חדרי ממ"ק משותפים, הגישה אל הקומה מ-4 מעליות ו-2 חדרי מדרגות. במגדל המשרדים מוצעת קומת משרדים מלאה עם 2 חדרי ממ"ק מ-4 הגישה אל קומות המשרדים מ-14 המעליות וחדרי המדרגות.

תכנית קומה 37 – 959.20+: במגדל המגורים מוצעות 8 יח"ד בקומה עם מרפסות, בקומה מתוכננים 2 חדרי ממ"ק משותפים במגדל המשרדים מוצעת קומת משרדים מלאה (לא מחולקת) עם 2 חדרי ממ"ק.

תכנית קומה 38 – 963+: במגדל המגורים מוצעות 4 יח"ד בקומה עם מרפסות, בקומה מתוכננים 2 חדרי ממ"ק משותפים במגדל המשרדים מוצעת קומת משרדים.

תכנית קומה 39 – 966.80+: במגדל המגורים מוצעות 4 יח"ד בקומה עם מרפסות, בקומה מתוכננים 2 חדרי ממ"ק משותפים. במגדל המשרדים מוצעת קומה טכנית עבור מערכות מיזוג אוויר, חדרי משאבות ומאגרי מים.

תכנית קומה 40 – 970.60+: במגדל המגורים מוצעים מאגרי מים וחדרים טכניים בקומת הגג ויציאה אל גג הבטון השטוח. במגדל המשרדים מוצעים אולמות אירועים. מוצעים אזורי הכנת מזון ואזור חדרי נוחיות.

תכנית קומה 41 - 974.40+: במגדל המגורים מוצעת קומה טכנית במגדל המשרדים מוצע יציאה לגג בטון שטוח. יש לדייק את הקומה עם בוחן הרישוי. האם יש אליה גישה? ריצוף?

תכנית קומת גג 978.90+: במגדל המגורים מוצע מפלס חדר מכונות ובמגדל המשרדים מוצע חדר מכונות כללי

תכנית גג עליון מפלס 983+: במגדל המגורים מוצע גג בטון שטוח, במגדל המשרדים מוצע מערכת מעל הגג

פיתוח

האזור המרכזי בקומת הקרקע שבין ארבעת המגדלים והבניין לשימור הוא הפיתוח הסובב את המתחם, באזור זה מתוכננים אזורי מסחר ומהלכי הפיתוח הנגזרים מאפשרים את המעבר מרחוב תחתון שמואל ברוך לרחוב עליון יפו.

יודגש כי קומות הקרקע של המגדלים וכן הבניין לשימור הנן קומות מסחר אשר מייצרות לב אורבני מסחרי.

הכניסה היא מרחוב שמואל ברוך ע"י שביל גישה מדרום מזרח. כמו"כ, לאורך החזית הדרומית מוצעות 3 כניסות נוספות המובילות אל לב שטחי המסחר.

כמו כן, מוצעות 3 כניסות מרחוב יפו, כאשר מכוון רחוב יפו מוצעות כניסות ל-2 מבני המלונאות בתא שטח 3 ובתא שטח 1.

בנוסף, מוצע ממערב מעבר ישיר מרחוב יפו לרחוב תחתון ע"י מדרגות גישה. (מכוון בית הקברות)

הפיתוח תואם לנספח העיצוב שאושר על ידי הוועדה המחוזית מתאריך 15.05.2024 (פרט לחדר המדרגות באזור בית הקברות)

סעיף 6.4.11: "תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע"

באישור אדריכל העיר לנושא הבינוי והפיתוח מתאריך 10.06.2024:

יש לעדכן את הכניסה לחנייה לפני הפיצול לשיקוע שז"ר - הכניסה צומצמה והודגשה המשכיות הרחוב במסגרת תיאומי היתר שז"ר מזרח .

יש לעדכן את השינוי התנועתי בחתכי הרחוב, לרבות ברחוב הרב שמואל ברוך .

בהתאם לתיאום מול צוות הנוף העירוני יש לבחון תוספת כניסות לרכב נוספות למתחם .

יש לקבל אישור אדריכל העיר לתכנון "הפביליונים" המסומנים ברחוב יפו ובמעברים הפנימיים, התכנון המאושר יוטמע בהרמוניקה הסופית .

יש לתקן ולסמן את זיקת ההנאה במדידה שנקבעה בפאה המערבית של המגרש .

נדרש להציג פירוט ולקבל אישור עבור רכיבים מיוחדים במבנה, כגון מצללות קבועות, גשרים, מעברים עיליים וכו' כגון המעבר בין מתחם הברכה המתוכנן למסד המגורים שממערב (מתוך היתר : (2024/0078

תנאי לקבלת היתר יהיה: "יובטח המעבר הציבורי בפאה המערבית של המגרש (בצמוד לבית הקברות) מרחוב הרב שמואל ברוך לרחוב יפו בהתאם לזיקת ההנאה הקבועה במקום"

יידרש לקבל אישור אדריכל העיר לפיתוח המתוקן בהתאם לזיקות ההנאה הקבועות ולדרישותיו הנוספות.

כמו כן יידרש הצגת תכנית כללית אשר תציג את אזורי זיקות ההנאה ואת המסחר כנדרש בתשריט התב"ע ותוכיח עמידה במותר, התכנית תכלול את כל הכניסות למבנים כולל כניסות למבני הציבור אשר משיקות לקומת הקרקע. יידרש הצגת זיקת הנאה על תכנית מיוחדת לזיקת הנאה

ראש הטופס

תחתית הטופס

סטיה ניכרת

קבועה בסעיף 6.23 לגבי הנושאים הנ"ל:

מיקום והיקף שטחי המסחר לאורך זיקת ההנאה בהתאם לנספח הבינוי, הסבת השימושים בבניין לשימוש אחר, ניווד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע למעט שטחי מבנים ומוסדות ציבור,

6.1.24 הוראות ההפקעה בסעיף

דיור להשכרה

6.1.24 שטחי ציבור בסעיף

להלן פירוט:

מיקום והיקף שטחי המסחר לאורך זיקת ההנאה – סטיה ניכרת

סעיף 6.23.1 : " מיקומם והיקפם העקרוני של שטחי המסחר לאורך זיקת ההנאה יהיו על פי המסומן בנספח

הבינוי. שינוי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת."

תשריט התב"ע מציג חזית מסחרית. יידרש להציג תכנית מלאה של שטחי המסחר לכל המגרשים המציגה את מפלסי המסחר המשיקים לקומת הקרקע ולהתאימם במדויק לנדרש בתשריט.

דיור להשכרה – סטיה ניכרת

סעיף 6.25 קובע הנחיות לעניין דיור להשכרה:

דיור להשכרה:

1. תקופת ההשכרה: כל הדירות להשכרה תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.
2. לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור להשכרה. כל צמצום ייחשב כסטיה ניכרת.
3. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה

יהווה סטייה ניכרת.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.

6. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.

7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.

8. כל סטייה מההוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

יידרש לסמן את כל הדירות המיועדות להשכרה "דיור להשכרה"

מוצעות כ-200 יח"ד להשכרה במגדל המבוקש במגרש 3 בבקשה 24/79 המהוות 20% מהמותר בבקשה.

הפרשות מבונות / מבני ציבור – סטייה ניכרת

להלן פירוט לגבי שטחי הציבור המתוכננים בבקשה אשר מוצעים מדרום לכוון רחוב שמואל ברוך:

בתא שטח 2 : שטחי הציבור מוצעים לכוון החזית הדרומית:

במפלס 810 מתוכננים 2 גני ילדים. – יידרש להציג בבירור את הכניסה לגני הילדים מכוון הרחוב.

במפלס 817 מתוכנן מעון יום (בקומה זו משולבות גם יח"ד)

בתא שטח 3 : שטחי הציבור מוצעים לכוון החזית הדרומית ומתוכננים ב-2 אגפים: ממזרח וממערב:

במפלס 803 ממזרח מתוכנן בית כנסת-אשר הגישה אליו מכוון רחוב שמואל ברוך

במפלס 803 ממזרח מתוכנן שטח למבנה תרבות

במפלס 803 ממערב מתוכננת כניסה למבנה בית הספר.

במפלס 806 קומות המשך למבנה התרבות

במפלס 812 קומות המשך למבנה התרבות

במפלס 817 קומות המשך למבנה התרבות

במפלס 821 מתוכנן מבנה בית הספר – הגישה מ-2 האגפים היא ע"י גשר מעבר

יידרש לסמן את מבנה התרבות כ"מנהל קהילתי"

שטחי שהייה:

שטחי השהייה נדרשו בתיאום עם מבני ציבור. שטחים אלו לא יחושבו במניין זכויות הבנייה בהתאם להערה (5) מתחת לטבלה.

כל שטחי השהייה המוצגים בבקשה זו יש לאפשר גישה פתוחה ובאופן מלא לחלקים אלו – ולא ע"י קירות או דלתות וללא שימוש נוסף. בשטחים אלה יצוין המונח: "שטח שהייה בלבד וללא פונקציות נוספות". יידרש תיקון מול בוחן הרישוי.

סעיף 6.23.2 קובע סטיה ניכרת: "לא תתאפשר הסבתם של השימושים בבניין לשימור לשימוש אחר, וזאת על-מנת להבטיח את שמירת אופי הבניין והשימוש העתידי בו. שינוי בהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת"

סעיף 6.1.24: "בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומות המרתף והמסד של תאי

שטח מס' 2 ו 3- לכיוון רח' שמואל ברוך, יותר שימוש לצרכי חינוך רווחה ותרבות בלבד בהיקף

של 10,880 מ"ר ובהתאם למפורט להלן:

5,440 מ"ר לבית הספר הכולל 18 כיתות ואולם רב תכליתי וכן 2,700 מ"ר שטח חוץ לבית הספר.

1000 מ"ר לאולם ספורט אשר ימוקם בקרבה למוסד החינוך ולשטחי התרבות/מנהל קהילתי,

440 מ"ר למעון יום (3 כיתות) וכן 305 מ"ר שטח חוץ לכיתות מעון היום, 1,400 מ"ר לשלוחת

מתנ"ס, 2,000 מ"ר לצרכי תרבות, 270 מ"ר עבור שני גני ילדים ושטח חצר של 175 מ"ר לכל גן

ילדים, 330 מ"ר עבור בית כנסת.

שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.16 להלן.

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.

סעיף 6.1.25: "בחצרות של גני הילדים ומעונות היום, אשר מתוכננות להיות מקורות במלואן, גובה החצרות

יהיה שתי קומות (בין 6.5-7 מ' לכל הפחות). תיאסר סגירה של חצרות אלו."

סעיף 4.2.2 א'(ב): "יותר שינוי במיקום השטחים הציבוריים המסומנים בנספח הבינוי בתיאום ובאישור מהנדס

העיר או מי מטעמו."

התקבל אישור אגף מבני ציבור: "מאושר לדיון 26.5.24.1. תנאי להיתר יהיה תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול אגף למבני ציבור.2. תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית" – התוכניות תואמות במדויק לאישור.

מותר עיקרי למבנה ציבור: 6304 מ"ר ע"ק + 2400 מ"ר ת"ק = 8704 מ"ר

מותר שירות למבנה ציבור: 1576 מ"ר + 600 מ"ר = 2176 מ"ר

מוצע שטחי בניה עיקרי בתא שטח 2 – 24/78: 2027.60 מ"ר בתא שטח 3 – 24/79: 4463.51 מ"ר סה"כ: 6491.11 מ"ר

יידרש לעמוד בשטחי מבני ציבור בהתאם לקבוע בתב"ע.

שטחי בניה

סעיף 6.23.2 קובע סטיה ניכרת: "לא תתאפשר הסבתם של השימושים בבניין לשימוש אחר, וזאת על-מנת להבטיח את שמירת אופי הבניין והשימוש העתידי בו. שינוי בהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת."

סעיף 6.23.3 קובע סטיה ניכרת: "לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע למעט שטחי מבנים למוסדות ציבור."

סטייה מכך תיחשב כסטייה ניכרת."

שטחי הבניה ייערכו בתיאום עם בוחן הרישוי ובהתאם לטבלה 5 לתקנון התב"ע.

גמישות

סעיף 6.1.4: "יתאפשר ניווד של שימושים, שטחי בנייה ויחידות דיור בין תאי השטח" מכוח סעיף זה מתוכנן שטח למבני ציבור בתא שטח 2.

גובה הבניה ומס' הקומות

טבלה 5 לא קובעת את גובה הבניין המותר

בהוראות התכנית סעיף 2.2.5: "קביעת גובה מבנים עד 40 קומות, לא כולל קומות טכניות וקומות תת"ק."

גובה הבניין יהיה נגזרת של מס' הקומות.

הערה (7): "בניינים 3-4: 40 קומות מעל כניסה קובעת- לא כולל קומות טכניות - הבינוי המרקמי לא יעלה על 3 קומות."

סעיף 6.1.7: "יותר 2 קומות טכניות בכל מגדל"

סעיף 6.1.8: "הקומות הטכניות לא יכללו בסך השטחים בתכנית ובמניין הקומות."

מוצע בתיק 24/79 תא שטח 3: במגדל המשרדים: 39 קומות כולל קומה טכנית. מגדל המגורים: 40 קומות כולל 2 קומות טכניות, אחת עליונה ואחת בין קומות 14 ל-15.

מוצע בתיק 24/78 תא שטח 3: ב-2 המגדלים: 40 קומות כולל קומות טכניות, מעל 4 קומות בניה מרקמית/מסד

סעיף 6.1.9: "תותר הגבהת מעטפת הבניין בחזיתות להסתרת המערכות/ המתקנים הטכניים." – בבקשה 24/79 מגדל המשרדים מוגבה ב-7 מ' במגדל המגורים הוא מוגבה ב-6.60 מ'

יידרש לתקן את החתכים והתכניות בתיאום עם בוחן הרישוי ולעמוד בגובה הקומות כנדרש.

מיקום / קווי בניין

סעיף 6.1.10: "תותר הבלטת אלמנטים קונס'/ אלמנטי הצללה מעבר לקווי בנין המסומנים בתשריט"

סעיף 6.1.11: "תותר הבלטת מרפסות גם מעבר לקווי תאי השטח."

המבוקש בבקשה מוצע בתחום קווי הבניין המותרים.

מגדל המשרדים המוצע בתא שטח 3 מעוצב באופן כזה שבקומות העליונות תכסית הקומה מתרחבת וחורגת בקווי הבניין הע"ק המערבי – מותרת החריגה לפי סעיף 6.2.1.3: "3. קו בניין עילי- קו בניין לקומות המגדל. ניתן יהיה לחרוג עד 3 מטר מקו בניין מערבי הגובל בבית העלמין בהתאם לאמור בסעיף 6.1.14 לעיל."

יידרשו תיקונים/דיוקים בתיאום בוחן הרישוי (חתכים בתא שטח 2)

מס' יח"ד

בטבלה 5 מותר: מגרש 2: 800 יח"ד. מגרש 3: מותר 200 יח"ד

במגרש 3 בקשה 24/79 : מוצע 200 יח"ד (להשכרה) במגרש 2 בקשה 24/78 : מוצע 692 יח"ד

סעיף ג' מתחת לטבלה: "יתאפשר ניווד שימושים, שטחים ויחידות דיור בין תאי שטח 2 ו 3-, בתנאי ששטח המגורים לא יעלה על 50% מסך שטחי הבנייה."

תמהיל יח"ד

הערה ז' לטבלה: "לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי + שירות). כן יקבע כי לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה להשכרה ארוכת טווח"

יש לצרף טבלת מאזן יח"ד

יידרש לסמן על גבי הדירות עצמן "יחד להשכרה ארוכת טווח". וכן לסמן על 20% מיח"ד שהן דירות הקטנות מ-80 מ"ר.

חניון וכניסה לחניון

סעיף 6.1.12 : "מיקום הכניסות והיציאות לחניון התת קרקעי ייקבע לעת מתן היתר בנייה וניתן יהיה

לשנות אותן באישור מהנדס העיר".

מוצגת רמפת כניסה לחניה דרומית למבנים ובתחום תא שטח 3 - יידרש להציג אותה במדויק ובתכנית נפרדת בתיאום עם בוחן הרישוי

נגישות

סעיף 6.1.13: "תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות

באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י"

יידרש לעמוד בהוראות הסעיף

גגות ירוקים

סעיף 6.1.16: "גגות הבניינים המרקמיים בתאי שטח 2,3 יהיו גגות ירוקים או גגות חיים. תכנית הגג הירוק/החי תהייה בגודל של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ" יידרש להציג את הגגות הירוקים בתכנית נפרדת כמו כן, נדרש אישור איכות הסביבה ואדריכל העיר לגגות הירוקים.

תצפית

סעיף 6.1.22: "תותר בניית קומת תצפית מעל גג המשרדים. קומה זו לא תחושב במניין הקומות ושטחי הבינוי לא יעלו על 100 מ"ר." יידרש להציג בבירור את הכניסה ללובי התצפית בתיאום עם בוחן הרישוי

שימושים

יידרש לעמוד בכל השימושים הנדרשים בתיאום עם בוחן הרישוי

גלריות

סעיף 4.1.2.3.א': "תותר הקמת קומת גלריה בקומות המסחר, קומות הגלריה לא יכללו במניין הקומות." יידרש לתקן את כלל שטחי הגלריות בבקשה בתיאום עם בוחן הרישוי ועל פי תקנות התכנון והבניה.

זיקת הנאה

סעיף 6.15 קובע הוראו לעניין זיקת הנאה

1. זיקת ההנאה בתכנית תשמש למעבר ציבורי פתוח בכל שעות היממה להולכי רגל שיקשר בין רחוב יפו לרחוב שמואל ברוך ושאר תאי שטח בתכנית.
2. המעבר יאפשר הליכה נוחה ורציפה לכל אורכו.
3. פיתוח המעבר יבוצע על פי מפלסי הפיתוח בסביבה הסמוכה לגבול התכנית.
4. יישמר 3 מטר למעבר תשתיות בשטח זיקת ההנאה.

5. המיקום והצורה הסופיים של שטחי זיקות ההנאה ייקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום מול מהנדס העיר, ובתנאי ששטחן לא יפחת משטח הזיקה המופיע בתשריט.

6. ניתן יהיה לשנות את תוואי זיקת ההנאה בהיקף של עד 10% משטחי זיקות ההנאה.

7. תחוייב הקמת מעלית או אמצעי מכני אחר לפחות באחד מהמעברים בשטח זיקת ההנאה.

8. יש לשלב אמצעי הנגשה מכניים במעברים המוצעים בתכנית וזאת על-מנת להקל על נגישות הולכי הרגל לציר הרק"ל. על האמצעים המכניים להיות מתואמים עם אדריכל העיר או מי מטעמו.

9. לא תותר הצבת גדרות בשטח זיקת ההנאה.

יידרש להציג תכנית הנאה ולהוכיח עמידה בהתאם

סעיף 6.15.6: "ניתן יהיה לשנות את תוואי זיקת ההנאה בהיקף של עד 10% משטחי זיקות ההנאה" – יידרש לעמוד בהוראה זו לעניין צמצום זיקת ההנאה ממערב ולכוון בית הקברות.

פיתוח

סעיף 6.4.11: "תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין

מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע."

סעיף 6.4.16: "תנאי למתן היתר בניה הגשת תכניות פיתוח כביש כולל פיתוח נופי."

סעיף 6.4.19: "תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא אישור תכנית פיתוח מפלס הקרקע לכל המתחם על-ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו."

תיירות

סעיף 6.4.20: "תנאי להיתר בניה למתקן לאכסון מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות לעניין התקנים

הפיזיים." – יידרש להציג אישור משרד התיירות.

איכות הסביבה

ל עודד שעמדו בהוראות הבאות:

סעיף 6.4.13: "תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281"

סעיף 6.4.12: "תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב

על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה"

הפקעות לצרכי ציבור

סעיף 6.16: " 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."

גובה מבנים / בטיחות טיסה

סעיף 6.17 :

יידרש לקבל אישור רת"א ואישור משרד הביטחון

מרפסות

תב"ע 958025 לא קבעה שטחים עבור מרפסות, בבקשות – חושבו שטחי המרפסות כשטח עודף ויידרש לחשבן בשטח עיקרי.

הכניסה למבנים ומפלס הכניסה הקובעת

יידרש להתאים מול בוחן הרישוי ומול תכנית הפיתוח שתוגש.

חדרי שנאים

יידרש להציג אישור חח"י

מחסנים

יידרש למספר את המחסנים בקומות הקרקע ולציין לאיזה שימוש מתוכננים

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע הוראות לעניין שלביות הביצוע:

תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח מפלס הקרקע לכל שטח

התכנית ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

תנאי לקבלת טופס 4 בתא שטח 1: גמר ביצוע שטחי זיקות ההנאה בתא שטח 1

תנאי לקבלת טופס 4 בתא שטח 2: גמר ביצוע שטחי זיקות ההנאה בתא שטח 2

קבלת טופס 4 לבניין מס' 3 בתא שטח 3 : גמר ביצוע השטחים הציבוריים בבניין 3 בתא שטח 3
ופיתוח שטחי זיקות ההנאה הסמוכים לבניין.

קבלת טופס 4 לבניין מס' 4 בתא שטח 3 : גמר ביצוע השטחים הציבוריים בבניין מס' 4 בתא שטח 3
ופיתוח שטחי זיקות ההנאה הסמוכים לבניין.

מימוש התכנית

סעיף 7.2 קובע כי אם לא יוצא היתר בניה מכח תכנית זו תוך 5 שנים יפקעו תוקף זכויות הבניה
מכוחה ויחולו הוראות תכנית 101-0195875 הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל מתאריך 19.06.2024 :

אקוסטיקה וקרינה

הצגת דוח אקוסטי עם מדידות המוכיחות ביצוע כל המלצות אקוסטיות,

ביצוע כל הדרישות האקוסטיות של תב"ע 101-0195875,

בנושא רעידות ורעש המשנה - (gbc) ביצוע כל הפעולות הנדרשות למניעת המטרדים הללו, והצגת
דוח פעולות שננקטו בפרויקט למניעת רעידות ורעשי משנה מהרכבת הכבדה. כל זה בתיאום עם

רכבת ישראל.

הצגת היתר הקמה ממשד להגנת הסביבה לגבי מקורות קרינה בפרויקט, ביצוע מיגונים בהתאם לעומדן קרינה ומדידות קרינה אלמ"ג.

יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

תנאים קבלת טופס 4 הם:

ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח.

במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות.

אישור המחלקה בכפוף לתיאום בין הפרויקט לבין רכבת כבדה (תת"ל 108) בנושא רעידות ורעש המשנה (gbn)

אני מאשר את חו"ד האקוסטיות לכל הפרויקט (2024/0078.00, 2024/0079.00) ובסייגים הבאים:

קרינה –מצורף תכנית מיקום שנאים והיתר הקמה ממשד להגנת הסביבה.
בנוסף, מצורף דוח קרינה מאת "ראזור" מתאריך 31/12/2023 הדוח אושר ע"י אלכס גרצמן במחלקה.

אקוסטיקה -אישור המחלקה בכפוף לתיאום בין הפרויקט לבין רכבת כבדה (תת"ל 108) בנושא רעידות ורעש המשנה (gbn) הוא תנאי לקבלת ההיתר (אחרי דיון בוועדה)

בוחן איכות הסביבה

מעבים –מצורפות תכניות מיזוג מפורטות המציגות כי תכנון מערכות מיזוג אוויר יתוכננו על הגגות ובקומות מערכות טכניות.
לכלל הדירות מתוכננים חדרי מעבים קומתיים.

גז ראדון –מצורפת תכנית ראדון המציגה פתרון בחללים לשהייה בתת הקרקע. פליטות צינורות גז ראדון יעלו לגגות הגבוהות ביותר במבנים.

מסחר -מצורפות תכניות מסחר מפורטות המציגות תכנון עבור 4 מפרידי שומן במפלס חניון 4-
מנדפים לכל מסחר ומטבח. מצורפים בנוסף חתכים המציגים את עליית המנדפים לגגות המבנים.

בניה ירוקה –מצורפת טבלת ניקוד על סך 82 נקודות + אישור מעבדה מוסמכת לשלב מקדמי.

מי נגר –חברת הגיחון הוא הגורם המאשר תכניות ניקוז. רשות איכות הסביבה מאשרת תכנית ניקוז בהיבט הסביבתי בלבד.

תעשיות איורור וחומ"ס

טיפול בגזי קרקע - הנושא בטיפול מול המשרד הלהגנת הסביבה מחוז ירושלים באישור של תכנית איטום מפני גזי קרקע. יושלם ויוצג לאישור הרשות כתנאי לקבלת ההיתר!

גנרטורים - בתכנית יש 6 גנרטורים. הוצגה התחייבות יזם כי הגנרטורים הם לחירום בלבד. בדופן המזרחית תא שטח 2 ישנם 3 גנרטורים במרתפים מינוס 1 כאשר פתחי האגוזים על גג הפודיום מפלס 817, מרוחק 10 מטר מפתחים ומשהיית אנשים. הפליטות מוצגות גם במסמך "איכות אוויר מרתפים" מתאריך 3.6.24 בחתימת יועץ איורור. התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי להיתר.

חוות דעת סביבתית - אינה רלוונטית להיתר זה. הנושאים המוצגים בה נבחנים בנפרד ע"פ תכניות מוגשות בהיתר.

איורור חניונים תת קרקעיים - תכנית "איכות אוויר מרתפים" מתאריך 3.6.24 בחתימת יועץ איורור הועברה בגמבוזייל מחמת גודלה. עמוד השער הועבר במערכת. המסמך שמור במחשבי העיריה. כניסת אוויר צח לחניונים מהדופן הצפונית במפלס הקרקע ושחרור עשן בדופן הדרומית - כאשר עבור כל פתח הודגם השטח והמרחק של הרפפה מחלונות, פתחים ושהיית אנשים והוכח כי עומד במרחקים הנדרשים ומודגם בעמודים 20-22 של מסמך "איכות אוויר מרתפים" מתאריך 3/6/24.

האיור הבא (עמוד 20 מתוך המסמך) מחייב לענין שחרור העשן מהחניון ומהווה תנאי להיתר.

תכנון איורור החניון התת קרקעי מאושר ומהווה תנאי להיתר.

בריכות - במתחם מידטאון מתוכננות 4 בריכות. 2 בריכות בהיתר זה- בריכה כללית (כ- 80 מ"ר) ובריכת פעוטות (כ- 9 מ"ר) פתוחות במפלס גג עליון של בנין 6 (מגורים) הדרומי בתחום תא שטח 2 פתוחות לשמיים. הוצג חדר מכוניות ופרשה טכנית נושאת תאריך 18/06/24. החומרים המסוכנים בצמוד לחדר מכוניות במפלס 800 מתחת לשטח הבריכה. כולל מאצרות יעודיות לחומצה ולכלור בחדר כימיקלים סגור. איורור החלל הטכני עולה לגג המבנה בפניה הצפון-מערבית במפלס 826.20 בגובה של 4 מטר מעל מפלס בריכת הפעוטות ובמרחק של 2.2 מטר אופקית ממנה. בנוסף בריכת הפעוטות מקורה ע"י פרגולה. התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי להיתר/

מיקרואקלים - דוח מיקרואקלים זיהה מטרדי רוח בגג פודיום מלון בתא שטח 3 השייך להיתר 2024/0079.00. מציאת פתרונות למטרדי הרוח שנמצאו הם תנאי לקבלת ההיתר.

איורור חללים מאוישים - בתכנון אולם ספורט ואודיטוריום תת קרקעיים בתא שטח 3 השייך להיתר 2024/0079.00. לא רלוונטי להיתר זה.

תנאים להוצאת היתר

אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הצגת תצהירים, מפרטים הנדסיים, אמצעים למניעת מטרדים

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"מ

מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה

מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה

מיקום פתחי אוורור טבעי של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה

הצגת אישור יועץ קרינה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל ועוד הוכחות באמצעות מדידות בשטח

הצגת אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל

הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281.

הצגת אישור יועץ חומרים מסוכנים להתקנת כלל האמצעים אשר תוכננו במבנה ו/או שינויים אשר בוצעו והסיבה להם

מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף

בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר

הצגת אישור יועץ בריכה/אינסטלציה שכל המלצותיו בפרשה טכנית בוצעו בפועל + תמונות פתחי אוורור הבריכה

הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות

אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל+הוכחה ע"י מדידות שעמידה בתקנות למניעת מפגעים

שפ"ע

התקבל מתאריך 27.03.2024 : "סקר העצים אושר בהיתרי חפירה 2021/0111.00 2021/0111.01 2021/0111.03 ושם הוגשה גם ערבות לפיצוי נופי בסכום כולל של כ-111,000 ש"ח (הוגש ב-2 ערבויות כי התווספו עצים לכריתה)
הוגש אישור מחברת מילר בלום (החברה המפתחת) לחיבור גבולות הפרויקט לשטחים הציבוריים הוגש אישור אדריכל העיר."

תברואה

התקבל מתאריך 30.04.2024 : " המתחם יכלול 4 מגדלים + מבנה לשימור ע"פ ההתפלגות הבאה:

2 מגדלי מגורים בני 39 קומות ויכללו 400 יח"ד בכל מגדל (11 יח"ד בקומה) סה"כ 800 יח"ד.

מגדל מלון + מגורים סה"כ 200 יח"ד + מלון (כ-200 חדרי מלון).

מגדל משרדים בן כ-50,000 מ"ר

שטחי מסחר כ-7,000 מ"ר

מבנה ציבור כ-8,000 מ"ר (בית ספר 18 כיתות + מעונות יום ושימושים נוספים).

הציוד אשר יוצב במתחם כולל:

4 דחסנים נתיקים בנפח של 20 קוב כל אחד אשר ישמשו את המערך הפנאומטי.

2 דחסנים אינטגרליים בנפח 20 קוב לקליטת קרטון (כחולים).

מיכלי אצירה ע"פ הצורך והאישור התברואי העירוני (יתואמו בהמשך בשלב ההיתר).

תיתכן הצבת מכבשי קרטון (לא ידוע בשלב זה, יוגדר בשלב הבקשה להיתר).

המערך המתוכנן יכלול את חדרי האצירה והציוד הבאים:

סה"כ מתוכננים חדרי האצירה הבאים:

חדר אצירה מרכזי אשר יקלוט את דחסי המערכת הפנאומטית, דחסנים נתיקים בנפח 20 קוב כולל מהפכים למיכלי 360 ליטר (4 דחסנים), בנוסף יהיה צורך למקם במתחם 2 דחסנים לקליטת קרטון בנפח של 20 קוב כל אחד.

סמוך לחדר האצירה המרכזי יתוכנן חדר מישני/מיחזור מרכזי + חדר מכונות.

מתחת לכל מגדל יתוכנן חדר מגופים וכן חדר מיחזור.

באזור המסחרי והמשרדים יתוכננו חדרי אצירת ביניים וחדרי מיחזור.

מתחת לכל גרעין של מגדל יתוכנן חדר אצירת ביניים מיבנני למטרת מרכיבי מיחזור.

ייעשה שימוש בשוטים/מצנחות בקוטר 50 ס"מ, יתבצע שינוע של 2 זרמים.

במתחם תתוכננה 2 עמדות פתוחות למיקום מכולות פתוחות (פסולת גסה/שיפוצים).

בשלב קבלת ההיתר יש צורך במכתב התחייבות לתפעול מערכת הפנאומטית

אדריכל העיר

התקבל בתאריך 10.06.2024 :

" הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים:

תנאים לדיון בוועדה:

הטמעה בהרמוניקה של תוכנית הפיתוח שנשלחה לצוות אדריכל העיר בתאריך 28.5.2024

תנאי להיתר בניה :

יובטח המעבר הציבורי בפאה המערבית של המגרש (בצמוד לבית הקברות) מרחוב הרב שמואל ברוך לרחוב יפו בהתאם לזיקת ההנאה הקבועה במקום.

הגשת הרמוניקה מתוקנת ביחס להערות שניתנו לרבות כל התיקונים הגרפיים הנדרשים בדגש על הגשת חזיתות משורטטות כמקובל. יש לציין באופן ברור את חומרי הגמר.

תנאי להיתר בניה יהא אישור אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח, תכנון מפורט כולל פרטי פיתוח.

תנאי להיתר בניה יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכניות הבניין לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות.

יש להטמיע לכל הפחות 5 הדמיות פוטוריאלסטיות מעודכנת של המתחם בהרמוניקה.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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').

טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי חוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה.

בהיתר זה כלולים הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאוסרים ע"י אדריכל העיר והוא מהווה חלק אינטגרלי מהיתר הבניה ניתן לבחון שינויים כמו החלפת חומרי גמר וכדומה בתיאום ובאישור אדריכל העיר טרם הביצוע.

יש לקבל אישור איכה"ס לסוגיות השונות (אקוסטיקה, רוחות, הצללה, בניה ירוקה, חלחול, מי נגר וכד') – ככל ויש היבטים הנוגעים בעיצוב האדריכלי בשונה מהמאוסר על ידי אדריכל העיר, יש לקבל אישור עדכני מאדריכל העיר.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח

השלמת הקמת כל שטחי הפיתוח שסביב המבנים.

הערות תכנוניות

בינוי ופיתוח

יש לעדכן את הכניסה לחנייה לפני הפיצול לשיקוע שז"ר - הכניסה צומצמה והודגשה המשכיות הרחוב במסגרת תיאומי היתר שז"ר מזרח.

יש לעדכן את השינוי התנועתי בחתכי הרחוב, לרבות ברחוב הרב שמואל ברוך.
בהתאם לתיאום מול צוות הנוף העירוני יש לבחון תוספת כניסות לרכב נוספות למתחם.
יש לקבל אישור אדריכל העיר לתכנון "הפביליונים" המסומנים ברחוב יפו ובמעברים הפנימיים, התכנון המאושר יוטמע בהרמוניקה הסופית.
יש לתקן ולסמן את זיקת ההנאה במדידה שנקבעה בפאה המערבית של המגרש.
נדרש להציג פירוט ולקבל אישור עבור רכיבים מיוחדים במבנה, כגון מצללות קבועות, גשרים, מעברים עיליים וכו' כגון המעבר בין מתחם הבריכה המתוכנן למסד המגורים שממערב (מתוך היתר 2024/0078):

חזית ופרטי חזית

יש לשלב בהרמוניקה פרטי חזית הכוללים "לוברים", רפפות, רכיבי אלומיניום ומסגרות למרפסות ולהסתרת מתקנים טכניים, מפגשי זיגוג ואבן בפתחים לרבות במבני המשרדים, יש לתאם עם אדריכל העיר אילו פרטים יוטמעו. יש לסמן הפניות בגוף ההיתר בהיטלים הרלוונטיים כמקובל.
ההיתר יכלול קטעי חזית מוגדלים בקנ"מ 1:50 לכל הפחות בתיאום אדריכל העיר. יש לקבל אישור ספציפי לעניין מופע הרפפות באיזורים הטכניים הפונים לחזיתות.

גג המבנה

יש לבחון ולהציג חלופות נוספות ל"כותרת" המגדל לעניין הסתרת מערכות טכניות:

חומרי גמר

היתר הבניה הסופי יכלול ציון חומרי גמר ברמת פירוט גבוהה יותר כמקובל:

יש לבחון את קטע החזית המכיל גשר וגג בריכה, הפרגולות הקבועות המופיעות בתכניות אינן מופיעות בחזית ולא מפורט מפלס גדר הבריכה, יש לעמוד על עיצוב וגובה הגדר ההיקפית במפלס הגג.

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. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

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). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים.

הערות טכניות

הרמנוקיה הועברה במייל – יש להתאים דף ראשון להרמוניקה ולהטמיע במערכת.

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"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

אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי

אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל

הסדרי תנועה

התקבל מתאריך 11.04.2024 :

אין התנגדות לדין בוועדה בלבד.

עבור 892 יח"ד מגורים ושימושי מסחר, משרדים, 255 חדרי מלון, גנים ומעון יום 5 כיתות, בית ספר יסודי 18 כיתות, ומבני ציבור דרוש 1191 מ"ח עפ"י התקן.

מוצע: 1200 מ"ח עבור כלל השימושים (מיתוכם 20 מ"ח עבור נכים), בהתאם לסעיף 6.6.1 שבתב"ע 958025

מיתוכם-

מוצע 892 מ"ח עבור מגורים

מוצע 35 מ"ח עבור מסחר+ 6 מ"ח פריקה וטעינה בחצר תפעולית שבחניון התת"ק

מוצע 83 מ"ח עבור שאר שימושים ציבוריים 13 מ"ח הורדה והעלאה עבור גנים, מעונות יום ובי"ס.
מוצע 31 מ"ח עבור המלון + 1 מ"ח תפעולית ו-1 מ"ח לאוטובוס בחצר תפעולית שבחניון התת"ק
מוצע 159 מ"ח עבור משרדים.

ראה סעיף חניה 6.6 (13) לעניין חניה ציבורית, משרדים ומסחר שבתב"ע 958025

מצורפים אישורי חברת דן בן עמרם וצת"ל לתכנית התנועה מתאריך 24/01/2024.

תנאים למתן היתר בניה:

- הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר

- סעיף 6.6.14 לעניין זיקת הנאה לשימוש בחניון משותף.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

אישור התכנית מתייחס עבור היתרים:

2024/0078.00 (אשר כולל בתוכו שינויים בחניון שאושר בהיתר 2021/0111.05)

2024/0079.00

תכנית החניון בעמוד 2

יועץ תנועה- אייל קראוס

דרכים

התקבל מתאריך 17.04.2024

אין מניעה לקידום את התיק לדיון בועדה בלבד

תנאי לקבלת היתר בנייה נדרש-

תיאום מול תכנית אב לתחבורה מצחי ויטלזון

תיאום עדכני מחברת ניהול פרויקט דן בן עמרם

הגשת ואישור תכניות פיזיות על סמך תכנית תנועה מאושרת סופית באגף תושי"ה
קבלת החלטת המחלקה הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע–

התקבל מתאריך 05.03.2024 : " יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור."

שימור

התקבל מתאריך 13.03.2024 מתאריך נפתח תיק שימור מס:6300

מבני ציבור

התקבל מתאריך 26.05.2024 "נדרש תיאום סופי של שטחי ציבור ומיקום החניות מול האגף למבני
ציבור. וחתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית"

הערות בהרמוניקה

"ידרש לעבור עם בוחן הרישוי על כלל התכניות ולתקנם בהתאם, בין התיקונים יידרשו :

תיקון תכנית a

חללים כפולים להציג בצורה ברורה

שטחי הבניה ימוקמו בתורה ברורה

מיקום הכניסות לשטח מבני הציבור

תיקון שטחי השהייה בתיאום עם בוחן הרישוי

תיקון חלל כלוא – לא ניתן לאשר

כניסות למגורים בצורה ברורה

התאמת המפלסים בקומות השונות

תכנון רמפת כניסה לחניה בצורה ברורה

מפלס 806 במגרש 2 – האזור הצפוני מזרחי – יידרש לתקן להוסיף בשטחים

מפּלס 803 – לתקן שטח קיים ושטחי מסחר בקומה – בתיאום עם בוחן הרישוי

מידע קודם

מתאריך	
25/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
25/06/2024	חוות דעת תכנונית
בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובתיאום עם צוות הרישוי חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 958025 תחילת תוקף: 22/05/2023 ייעוד הקרקע: חוות דעת מבקשים במתחם בי"ח שערי צדק הישן, במגרשים התחומים בין רחוב יפו מצפון, רחוב שערי צדק ממזרח, רחוב שמואל ברוך מדרום, ומתחם בליליוס ממערב, דרומית לקו הרכבת הקלה מבקשים במסגרת תכנית 958025 בתא שטח 2: הקמת שני מגדלי מגורים סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד והיתר שינויים לקומות המרתף, סה"כ 692 יח"ד. בתא שטח 3: הקמת 2 מגדלים: מגדל משרדים ומגדל מגורים+מלון, 200 יח"ד לדיור להשכרה ארוכת טווח+ 200	

חדרי מלון ב 40 קומות מעל קומות מסד סה"כ בפרויקט: 892 יח"ד למגורים (מתוכן 200 יח"ד להשכרה ארוכת טווח) ו-200 חדרי מלון. היתרי חפירה עבור פרוייקט "מידטאון" במסגרת בקשות 21/111 – 21/111.5 כאשר תיק 21/111.5 בסטטוס סגירת תיק להיתר. התקבל אישור הוועדה המחוזית מתאריך 15.05.2024 לנספח העיצוב המצורף. (סרוק בארכיב האופטי) במסגרת הבקשה בקומות המסד מתוכנן מסחר מלווה רחוב רחוב, כמו כן, מבקשים בקומות המסד לכוון רח' שמואל ברוך שטח עבור מבני ציבור הכוללים גני ילדים, מעון יום, מתנ"ס, בית ספר, בית כנסת ועוד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית לא תהיה מניעה לאשרה בתנאים לאחר תיאום תיקונים מול בוחנת הרישוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 958025 תחילת תוקף: 22/05/2023 ייעוד הקרקע: חוות דעת מבקשים במתחם בי"ח שערי צדק הישן, במגרשים התחומים בין רחוב יפו מצפון, רחוב שערי צדק ממזרח, רחוב שמואל	24/06/2024	חוות דעת תכנונית

ברוך מדרום, ומתחם בליליוס ממערב, דרומית לקו הרכבת הקלה מבקשים במסגרת תכנית 958025 בתא שטח 2: הקמת שני מגדלי מגורים סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד והיתר שינויים לקומות המרתף, סה"כ 692 יח"ד. בתא שטח 3: הקמת 2 מגדלים: מגדל משרדים ומגדל מגורים+מלון, 200 יח"ד לדיור להשכרה ארוכת טווח+ 200 חדרי מלון ב 40 קומות מעל קומות מסד סה"כ בפרויקט: 892 יח"ד למגורים (מתוכן 200 יח"ד להשכרה ארוכת טווח) ו-200 חדרי מלון. היתרי חפירה עבור פרוייקט "מידטאון" במסגרת בקשות 21/111 – 21/111.5 כאשר תיק 21/111.5 בסטטוס סגירת תיק להיתר. התקבל אישור הוועדה המחוזית מתאריך 15.05.2024 לנספח העיצוב המצורף. (סרוק בארכיב האופטי) במסגרת הבקשה בקומות המסד מתוכנן מסחר מלווה רחוב רחוב, כמו כן, מבקשים בקומות המסד לכוון רח' שמואל ברוך שטח עבור מבני ציבור הכוללים גני ילדים, מעון יום, מתנ"ס, בית ספר, בית כנסת ועוד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית לא תהיה מניעה לאשרה בתנאים לאחר תיאום תיקונים מול בוחנת הרישוי.		

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	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8

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	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור משרד הבריאות
16	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה
17	אישור רשות החניה
18	אישור חברת חשמל
19	תנאי להיתר יהיה תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול אגף למבני ציבור
20	תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית
21	בסעיף 6.4.2: תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית אגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
22	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול תכנית אב לתחבורה (6.4.8)
23	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות (6.4.9)
24	רישום הערת אזהרה כמפורט בסעיפי התב"ע 6.4.1 ו- 6.4.10
25	תנאי למתן היתר בניה אישור חתום מיועץ נגישות, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן על פי סעיף 6.4.14
26	תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך - על פי סעיף 6.4.15
27	תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רכבת ישראל לעניין בינוי מעל המסילה בתת הקרקע. (סעיף 6.4.21)
28	אישור רת"א ואישור משרד הביטחון כנקבע בסעיף 6.17
29	6.25.4 רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 , בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.
30	6.25.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל
31	תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול אגף למבני ציבור
32	לדרישת נכסים: תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית
33	אישור סופי של המחלקה לאיכות הסביבה
34	אישור סופי של צוות אדריכל העיר
35	לאישור מח' תברואה: יש צורך במכתב התחייבות לתפעול מערכת הפנאומטית
36	- הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר (מחלקת תנועה)
37	אישור סופי של מחלקת דרכים
38	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובתיאום עם צוות הרישוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2024/0079.00
מספר סידורי	9

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	משרדים, מגורים, בית מלון, משרדים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	בקשה להקמת מגדל משרדים, ומגדל מגורים + מלון סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד (מידטאון ירושלים-תא שטח 3) 200 יח"ד 200 חדרי מלון
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מידטאון ירושלים ישראל קנדה בעמ
עורך הבקשה	אדריכל כסיף מרדכי יעקב
מתכנן השלד	מהנדס דוד מהנדסים טומי קרגולה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יפו 8, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	168	לא
30107	172	לא
30107	171	לא
30107	169	לא
30107	170	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
958025	תחילת תוקף	22/05/2023	1	מלונאות, אכסון מלונאיי	3914

תאור הבקשה

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית	25/06/2024	
חוות דעת תכנונית	25/06/2024	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 958025 תחילת תוקף: 22/05/2023 ייעוד הקרקע: מלונאות, אכסון מלונאיי) מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין יזן 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		

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	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
	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 משרד הבריאות	15
	אישור חדר טרפו כולל אישור איכות סביבה	16
	תנאי להיתר יהיה תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול אגף למבני ציבו	17
	תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית	18
	אישור סופי של צוות אדריכל העיר	19

המלצת האגף

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2003/0465.02
מספר סידורי	10

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוריא שלום יהושע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

דובר שלום 12 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	84	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
946277	תחילת תוקף	18/01/2023	1	מגורים ג	4688

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

- הופק בתאריך 06/02/1998 בתיק 1976/496.7 עבור "תוספות להרחבות דיור ולמרפסות סוכה". בהיתר זה אושרו 28.68 מ"ר לשטח עיקרי, 20.10 מ"ר לשטחי מרפסות ו-16.62 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 04/05/2004 בתיק 2003/0465.01 עבור " תוספת קומה חלקית לשם הרחבת הדירה הקיימת". בהיתר זה אושרו 50.68 מ"ר לשטח עיקרי, ו-16 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 01/06/2004 בתיק 2003/0465.00 עבור " תוספת קומה חלקית לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות שמתחתיה". בהיתר זה אושרו 167.73 מ"ר לשטח עיקרי, ו-46.85 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בחלקה ובה 2 בניינים. הבקשה מבוקשת במבנה מס' 2 בן 7 קומות ו-2 כניסות ברחוב דובר שלום 12 שכונת הקריות החסידיות. גוש: 30299 חלקה: 84.

מצב מוצע:

קומה ג', מפלס +10.50 :

חזית דרום מערבית – עבור דירה מס' 24 משפ' קליין מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' וברוחב 5.30 מ'.

קומה ד', מפלס +13.50 :

חזית דרום מערבית- עבור הדירה שמעל מוצע מרפסת דמה בלבד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת

הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'.

הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התב"ע ונספח הבינוי.

הקלה בדבר שינויים בפתחים.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 20/02/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 84. הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	משלוח הודעות לפי תקנה 36:

המלצת הצוות המקצועי להמציא לאגף הרישוי תכנית מתוקנת הכוללת תכנית צל למרפסות סוכה לכלל העמודה, להראות את הבינוי הקיים בפועל בבניין ובדירת המבקש ולסמנו בצהוב להריסה ולתקן את ההערות הטכניות הנדרשות, לאחר קבלת תכנית מתוקנת התיק יופנה למשלוח הודעות ויובא לדיון נוסף. מצג שווא: בבחינת הבקשה שהוגשה לבחינה אל מול צילומים של הבניין עורך הבקשה אינו מסמן כלל את כל הבינוי הקיים שאינו בהיתר ואף אינו מסמן בצהוב להריסה, כך גם לגבי דירת המבקש דבר המהווה מצג שווא. יצוין כי לא מדובר בפעם הראשונה בתיקים של עורך הבקשה הנ"ל המראה מצג שווא - על עורך הבקשה: - להראות את כל הבינוי הקיים בפועל על גבי ההיתר, ככל ולא נמצא לגביו היתר בניה נדרש בסימונו בצהוב להריסה לא בהיתר זה. - להוכיח היתר לסגירת המרפסת של המבקש, ככל שאין היתר בניה יש לסמן להריסה כתנאי למתן היתר. קווי בניין: על עורך הבקשה להסיר את הסימונים כקווי הבניין ולהתאימם בשחור כנדרש. מרפסות זיז: על עורך הבקשה: - להראות תכנית צל למרפסות סוכה לכלל העמודה ולבצע משלוח הודעות לתכנית צל המתוקנת. - להנמיך את גובה המרפסת לכדי 45 ס"מ עד קופינג ומעל מעקה תקני של 1.10 מ'. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות חתום ע"י מתכנן השלד.		

חוות דעת אדריכלית: לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 946277 תחילת תוקף: 18/01/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 6717 תחילת תוקף 04/11/2003 אזור מגורים 2 מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה המרפסת מבוקשת בחריגה מקו בניין צידי. עורך הבקשה מסמן ע"ג ההרמוניקה סימון באדום מקווקו	09/06/2024	חוות דעת תכנונית

עבור המרפסות כאילו ומדובר בקו בניין למרפסות, דבר זה מהווה הטעיה של הצוות המקצועי – על עורך הבקשה להסיר את הסימונים כקווי הבניין ולהתאימם בשחור כנדרש. שלביות ביצוע: בתב"ע 6717 קיים סעיף שלביות ביצוע (ז' 1 ו-2) המרפסת המבוקשת בבקשה אינה כלולה בנספח הבינוי ולכן הסעיף לא רלוונטי למבוקש. נספח בינוי: בתכנית קיים נספח בינוי שותק (מחייב) בקנ"מ 1:100 (תכנית בינוי לבניין מס' 2). מרפסת הזיז המוצעת בבקשה אינה מופיעה בנספח, עורך הבקשה מפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. המרפסת נבחנת ע"פ תקנות (ראה סעיף מרפסות). שטח' בניה: בבקשה לא מוצע שטח עיקרי אלא מרפסת זיז בלבד (ראה סעיף מרפסות). מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומה ג', מפלס +10.50, חזית דרום מערבית – עבור דירה מס' 24 משפ' קליין מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ', ברוחב 5.30 מ' ובשטח של 10.50 מ"ר. מותר ע"פ תקנות: שטח - תכניות בסמכות מקומית שטח מותר עד 14 מ"ר – מוצעת מרפסת בשטח 10.50 מ"ר. עומק - תכנית שעליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה – עורך הבקשה פרסם הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'. מרווח-		

לתכניות בהן אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו ע"פ תכנית נקודתית: קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, בבקשה זו מבוקשת חריגה של 2 מ' מקו הבניין. תכנית צל – עורך הבקשה מציג תכנית צל למרפסות עתידיות בחזית המבוקשת אך לא למרפסות סוכה – על עורך הבקשה: - להראות תכנית צל למרפסות סוכה לכלל העמודה ולבצע משלוח הודעות לתכנית צל המתוקנת. - להנמיך את גובה המרפסת לכדי 45 ס"מ עד קופינג ומעל מעקה תקני של 1.10 מ'. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות חתום ע"י מתכנן השלד. בקרה הנדסית: בתכנית לא חל סעיף חיזוקים וכן ע"פ הצהרת מהנדס המבנה לא נדרש בחיזוקים, מבדיקה היתר מקורי לבניין הופק לאחר 1980. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: לא רלוונטי. מצג שווא: בבחינת הבקשה שהוגשה לבחינה אל מול צילומים של הבניין עורך הבקשה אינו מסמן כלל את כל הבינוי הקיים שאינו בהיתר ואף אינו מסמן בצהוב להריסה, כך גם לגבי דירת המבקש דבר המהווה מצג שווא.		

יצוין כי לא מדובר בפעם הראשונה בתיקים של עורך הבקשה הנ"ל המראה מצג שווא - על עורך הבקשה: - להראות את כל הבינוי הקיים בפועל על גבי ההיתר, ככל ולא נמצא לגביו היתר בניה נדרש בסימונו בצהוב להריסה לא בהיתר זה. - להוכיח היתר לסגירת המרפסת של המבקש, ככל שאין היתר בניה יש לסמן להריסה כתנאי למתן היתר. חוות דעת אדריכלית: בבקשה מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקווי הבינוי המאושרים - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		
הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ" הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התבע ונספח בינוי הקלה בדבר שינויים בפתחים.	30/01/2024	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

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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לפי תקנה 36:

המלצת הצוות המקצועי להמציא לאגף הרישוי תכנית מתוקנת הכוללת תכנית צל למרפסות סוכה לכלל העמודה, להראות את הבינוי הקיים בפועל בבניין ובדירת המבקש ולסמנו בצהוב להריסה ולתקן את ההערות הטכניות הנדרשות, לאחר קבלת תכנית מתוקנת התיק 'ופנה למשלוח הודעות ויובא לדיון נוסף.

מצג שווא:

בבחינת הבקשה שהוגשה לבחינה אל מול צילומים של הבניין עורך הבקשה אינו מסמן כלל את כל הבינוי הקיים שאינו בהיתר ואף אינו מסמן בצהוב להריסה, כך גם לגבי דירת המבקש דבר המהווה מצג שווא.

יצוין כי לא מדובר בפעם הראשונה בתיקים של עורך הבקשה הנ"ל המראה מצג שווא - על עורך הבקשה:

- להראות את כל הבינוי הקיים בפועל על גבי ההיתר, ככל ולא נמצא לגביו היתר בניה נדרש בסימונו בצהוב להריסה לא בהיתר זה.

- להוכיח היתר לסגירת המרפסת של המבקש, ככל שאין היתר בניה יש לסמן להריסה כתנאי למתן היתר.

קווי בניין:

על עורך הבקשה להסיר את הסימונים כקווי הבניין ולהתאימם בשחור כנדרש.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה:

- להראות תכנית צל למרפסות סוכה לכלל העמודה ולבצע משלוח הודעות לתכנית צל

המתקנת.

- להנמיך את גובה המרפסת לכדי 45 ס"מ עד קופינג ומעל מעקה תקני של 1.10 מ'.
- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות חתום ע"י מתכנן השלד.

חוות דעת אדריכלית:

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1984/0184.06
מספר סידורי	11

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת מרפסות זיז לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מויאל שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי רוטשטיין שולמית
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

פזנר חיים 12 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30667	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3337	תחילת תוקף	14/05/1985			
5/53/14	תחילת תוקף	11/03/1998			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, הופק היתר ביום 30.11.2009 עבור בניית מרפסת בתיק רישוי מספר 1984/184.04.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב חיים פזנר 12, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30667 , חלקה: 8. מדובר במבנה מגורים ומסחר קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים. בעל 3 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +2.80 עבור משפחת פלקון וכן משפחת מויאל מבוקשת מרפסת זיז מעל דרך לחזית המזרחית, קדמית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"חריגה מקווי הבניין".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/04/30 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי 149 לחוק: נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניית מרפסות בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן חזית מסחרית בקו סגול כפי מידע תכנוני. מרפסות זיז:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר מרפסת זיז בעומק של 1.2 מטר מעל דרך כנדרש. הערות גרפיות: - יש להנמיך גובה מרפסת לכדי 45 ס"מ ומעל מעקה בגובה תקני של 1.10 מ'. - את המרפסת של משפחת מויאל, יש לצמצם את רוחבה מציר הבניין ב-50 ס"מ כנדרש עפ"י נוהל מחלקתי. - יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה: - להבהיר לצוות המקצועי מדוע נרשם לא בהיתר זה, ככל ולסגירה זו אין היתר בניה עורך הבקשה נדרש בסימון סגירה זו להריסה כתנאי למתן היתר. - יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. - יש להראות את הבינוי הקיים בפועל ע"ג ההרמוניקה, ככל ולא נמצא היתר לגביו יש לסמנו בצהוב להריסה לא בהיתר זה על מנת שלא יהווה מצג שווא.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/14 תחילת תוקף: 11/03/1998 ייעוד הקרקע:	09/06/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3337 תחילת תוקף 1985/05/14. - 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 עקרוניים, מחייבים. המוצע בבקשה מבוקש בשונה מנספח בינוי, לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניית מרפסות בשונה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/06/13 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בחריגה מלאה מעבר לקו בניין כתום ומעבר לגבול מגרש. פורסמה הקלה בדבר "חריגה מקווי בניין" - על עורך הבקשה לסמן חזית מסחרית בקו סגול כפי מידע תכנוני.		

מרפסות זיז: מותר עפ"י תקנות: מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין, אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע בבקשה: 2 מרפסות זיז בשטח כולל של 23.98 מ"ר. לעניין עומק - מותר: מרפסות מעל דרך בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר בעומק של 0.5 מטר ובכפוף לפרסום הקלה ניתן בעומק של עד 1.2 מטר. מוצע: בעומק של 1.2 מטר מבלי שפורסמה הקלה ייעודית לכך - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר מרפסת זיז בעומק של 1.2 מטר מעל דרך כנדרש. הערות גרפיות: - יש להנמיך גובה מרפסת לכדי 45 ס"מ ומעל מעקה בגובה תקני של 1.10 מ'. - את המרפסת של משפחת מויאל, יש לצמצם את רוחבה מציר הבניין ב-50 ס"מ כנדרש עפ"י נוהל מחלקתי. - יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a. ח"ד אדריכלית: המוצע עומד בנוהל מחלקתי לעניין הגשת מרפסות בצמדים. עורכת הבקשה מציגה לדירות המבקשים "חדר שירות לא כלול בהיתר זה" - על עורך הבקשה: - להבהיר לצוות המקצועי מדוע נרשם לא בהיתר זה, ככל ולסגירה זו אין היתר בניה עורך הבקשה נדרש בסימון סגירה זו להריסה כתנאי למתן היתר. - יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. - יש להראות את הבינוי הקיים בפועל ע"ג ההרמוניקה, ככל		

ולא נמצא היתר לגביו יש לסמנו בצהוב להריסה לא בהיתר זה על מנת שלא יהווה מצג שווא. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקווי בניין	09/04/2024	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

לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי 149 לחוק:

נספח בינוי:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניית מרפסות בשונה מנספח הבינוי.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן חזית מסחרית בקו סגול כפי מידע תכנוני.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר מרפסת זיז בעומק של 1.2 מטר מעל דרך כנדרש.

הערות גרפיות:

- יש להנמיך גובה מרפסת לכדי 45 ס"מ ומעל מעקה בגובה תקני של 1.10 מ'.

- את המרפסת של משפחת מויאל, יש לצמצם את רוחבה מציר הבניין ב-50 ס"מ כנדרש עפ"י נוהל מחלקתי.

- יש לתקן את הבקשה בהתאם למסומן ע"ג הרמוניקה a.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה:

- להבהיר לצוות המקצועי מדוע נרשם לא בהיתר זה, ככל ולסגירה זו אין היתר בניה עורך הבקשה נדרש בסימון סגירה זו להריסה כתנאי למתן היתר.

- יש להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

- יש להראות את הבינוי הקיים בפועל ע"ג ההרמוניקה, ככל ולא נמצא היתר לגביו יש לסמנו בצהוב להריסה לא בהיתר זה על מנת שלא יהווה מצג שווא.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2000/0653.02
מספר סידורי	12

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יחידת דיור, תוספת קומות, תוספת מרפסות, הרחבת מדרגות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	למברגר אפרים אהרון
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

פרידמן 4 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	271	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1078104	תחילת תוקף	16/09/2023			
1078104	תחילת תוקף	16/09/2023	1	מגורים ד	245

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

- הופק בתאריך 21/05/2001 בתיק 2000/653.00 עבור "הריסת מבנים בחלקה ובניית מבנים חדשים". בהיתר זה אושרו 355.51 מ"ר לשטח עיקרי ו- 40 מ"ר לשטחי שירות ו-17.20 מ"ר למרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר במבנה קיים בעל שני אגפים, בן 3 קומות מעל קומת מרתף באגף אחד ובאגף שני 2 קומות מעל קומת מרתף למגורים. הבקשה המבוקשת כעת היא עבור אגף שני במבנה בלבד, ברחוב פרידמן 4 שכונת בית ישראל, גוש: 30086 חלקה: 271.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +3.00 :

חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 3 (משפ' פרידמן) מוצע תוספת חדר מגורים ומרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית – מוצע הרחבה לפודסט מדרגות חיצוניות קיים.

קומה ב', מפלס +6.00 :

צד מערבי (אגף שני) – עבור יח"ד מס' 3 מוצע קומה חדשה הכוללת חדרי מגורים ומרפסת זיז מקורה.
חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 3 מוצע מרפסת זיז חצי מקורה והרחבה לפודסט מדרגות חיצוניות קיים.

קומה ג', מפלס +9.20 :

צד מערבי (אגף שני) – עבור יח"ד מס' 3 מוצע קומה חדשה הכוללת חדרי מגורים ומרפסת זיז לא מקורה.

מוצע המשך גרם מדרגות חיצוניות עבור גישה לגג.

חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 3 מוצע מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 28/03/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 271. בחלקה 7 בעלים ע"פ נסח טאבו. הבקשה מבוקשת עבור תת חלקה 5.

הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא

להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים: הבקשה מובאת להערכת ועדה האם לזמן את המתנגד. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי, מעבר לכך עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב שטחים קיימים של הבניין כדי לוודא עמידה בשטחים מתב"ע. שטחי בניה : על עורך הבקשה להציג חישוב מלא של שטחי הבניה הקיימים בכל הבניין (כולל תת קרקע). חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : *"לא התבקשה הסכמת המתנגד, 45% מזכויות הבניה בחלקה שייכות למתנגד". - הבקשה תואמת תב"ע, כל טענה קניינית אין בסמכות הועדה לדון בה. *"לא מופיע בבקשה מעלית כאשר ע"פ התקנות יש לבצע מעלית". - הבקשה המוצעת תואמת תב"ע ובנספח הבינוי לא מופיע מעלית. *"אין בבניה חיזוק של המבנה לפי התקן". - הבניין נהרס ונבנה בשנת 2001 כך שתקן 413 כבר מומש בתכנון הקונסטרוקטיבי. *"הבניה המוצעת מהווה הסתרה של אור ושמש לדירת המתנגד". - לא מובן היכן מתגורר המתנגד ובנוסף מדובר בבקשה	להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

תואמת תב"ע. *אין בבקשה תוספת לחניות והוספת יח"ד תעמיס על האזור" - מדובר בהרחבות לדירה קיימת ולא בתוספת יח"ד, לכן לא נדרש לתוספת חניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1078104 תחילת תוקף: 16/09/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1078104 תחילת תוקף 16/09/2023 אזור מגורים ד'. 3906 תחילת תוקף 28/01/1990 אזור מגורים מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין ומס' הקומות כמצוין בנספח. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין:	09/06/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקו הבניין המאושר, הבניה מבוקשת בתחום קווי הבניין. שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "התוספות בחזיתות יבוצעו בהינף אחד בכל עמודה בקומות הקיימות" "תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד בכל אגף" הבינוי מוצע עבור אגף שני (מערבי) בבניין בהינף אחד. נספח בינוי (1078104): בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:100. הבניה המוצעת תואמת את נספח הבינוי כמפורט: מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח: קומה א', מפלס +3.00 : חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 3 (משפ' פרידמן) מוצע תוספת חדר מגורים ומרפסת זיז לא מקורה – המוצע בבקשה תואם במדויק את נספח הבינוי. חזית דרומית – מוצע הרחבה לפודסט מדרגות חיצוניות קיים - המוצע בבקשה תואם במדויק את נספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.00 : צד מערבי (אגף שני) – עבור יח"ד מס' 3 מוצע קומה חדשה הכוללת חדרי מגורים ומרפסת זיז מקורה - המוצע בבקשה תואם במדויק את נספח הבינוי. חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 3 מוצע מרפסת זיז חצי מקורה והרחבה לפודסט מדרגות חיצוניות קיים - המוצע בבקשה תואם במדויק את נספח הבינוי. קומה ג', מפלס +9.20 : צד מערבי (אגף שני) – עבור יח"ד מס' 3 מוצע קומה חדשה הכוללת חדרי מגורים ומרפסת זיז לא מקורה.		

מוצע המשך גרם מדרגות חיצוניות עבור גישה לגג - המוצע בבקשה תואם במדויק את נספח הבינוי. חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 3 מוצע מרפסת זיז לא מקורה - המוצע בבקשה תואם במדויק את נספח הבינוי. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע. מותר עפ"י תבע: בסך של 705 מ"ר כאשר 588 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 117 מ"ר מתחת לכניסה. ע. קיים בבקשה: בסך של 73.07 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. מוצע בבקשה: בסך של 186.24 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: $73.07 \text{ (ע. קיים)} + 186.24 \text{ (ע. מוצע)} = 259.31 \text{ מ"ר} > 705 \text{ מ"ר}$, נראה כי המוצע עומד במותר. ש. שירות: ש. מותר עפ"י תבע: בסך של 174 מ"ר כאשר 116 מ"ר מעל לכניסה הקובעת ו- 58 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ש. קיים בבקשה: בסך של 17.73 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. מוצע בבקשה: בסך של 14.05 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. $17.73 \text{ (ש. קיים)} + 14.05 \text{ (ש. מוצע)} = 31.78 \text{ מ"ר} > 174 \text{ מ"ר}$, נראה כי המוצע עומד במותר. על פניו נראה כי הבניה המוצעת תואמת בנפחה ובגודלה את השטחים המאושרים בנספח הבינוי אך כדי לוודא עמידה ביתרת שטחים מתב"ע – על עורך הבקשה להציג חישוב מלא של שטחי הבניה הקיימים בכל הבניין (כולל תת קרקע). גובה בניה:		

מותר לפי נספח: גובה בניה מירבי של 14.55+ (אבסולוטי (+798.76). מוצע בבקשה: בבקשה מוצע בינוי של 14.55+ (אבסולוטי (+798.76), גובה מוצע תואם את נספח הבינוי. מס' קומות: מותר ע"פ תב"ע: 4 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 5 קומות. מוצע בבקשה: בבקשה מוצעות 2 קומות חדשות מעל 3 קיימות, סה"כ 5 קומות – תואם את נספח הבינוי. מס' יח"ד: מותר ע"פ תב"ע: סך של 6 יח"ד. מוצע בבקשה: בבקשה אין שינוי במס' יח"ד, אלא תוספת קומות ליח"ד קיימת בלבד. מרפסות זיז: מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח: קומה א', מפלס +3.00 חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.30 מ' ברוחב של 3.59 מ' ובשטח 4.66 מ"ר – המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין ותואמת בגודלה ובמיקומה את נספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.00 חזית צפונית: מוצע מרפסת זיז מקורה בעומק 1.61 מ' רוחב של 2.98 מ' ושטח 4.80 מ"ר - המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין ותואמת בגודלה ובמיקומה את נספח הבינוי. חזית דרומית – מוצע מרפסת זיז חצי מקורה בעומק 1.40 מ' רוחב 6.95 מ' ושטח של 9.73 מ"ר - המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין ותואמת בגודלה ובמיקומה את נספח הבינוי. קומה ג', מפלס +9.20 חזית צפונית מוצע מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.61 מ' רוחב של 2.98 מ' ושטח 4.80 מ"ר -		

המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין ותואמת בגודלה ובמיקומה את נספח הבינוי. חזית דרומית – מוצע מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.40 מ' ברוחב 3.48 מ' ובשטח של 4.87 מ"ר - המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין ותואמת בגודלה ובמיקומה את נספח הבינוי. בקרה הנדסית: בתכנית חל' סעיף 4.1 (ה) 6. דרישת חיזוק מבנים. מבדיקת היתר מקורי לבניין נמצא כי היתר הופק בתאריך 21.5.2001 (לאחר שנת 1980) ועל כן לא נדרש בחיזוקים. אישור שימור: ע"פ נתוני המערכת, התקבל אישור מחלקת השימור ביום 5.5.2024 ע"י יהונתן צחור. אישור שפ"ע: ע"פ נתוני המערכת אישור מחלקת שפ"ע התקבל ביום 10.4.2024 ע"י ענבל כהנה. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי. על עורך הבקשה לחשב במניין השטחים את כל השטחים הקיימים בבניין כדי להוכיח עמידה ביתרת השטחים. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגד: *לא התבקשה הסכמת המתנגד, 45% מזכויות הבניה		

בחלקה שייכות למתנגד".		
- הבקשה תואמת תב"ע, כל טענה קניינית אין בסמכות הועדה לדון בה.		
*"לא מופיע בבקשה מעלית כאשר ע"פ התקנות יש לבצע מעלית".		
- הבקשה המוצעת תואמת תב"ע ובנספח הבינוי לא מופיע מעלית.		
*"אין בבניה חיזוק של המבנה לפי התקן".		
- הבניין נהרס ונבנה בשנת 2001 כך שתקן 413 כבר מומש בתכנון הקונסטרוקטיבי.		
*"הבניה המוצעת מהווה הסתרה של אור ושמם לדירת המתנגד".		
- לא מובן היכן מתגורר המתנגד ובנוסף מדובר בבקשה תואמת תב"ע.		
*"אין בבקשה תוספת לחניות והוספת יח"ד תעמיס על האיזור"		
- מדובר בהרחבות לדירה קיימת ולא בתוספת יח"ד, לכן לא נדרש לתוספת חניה.		
הבקשה תובא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגד.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור משרד התמ"ת על הטמנת צוברי גז	1
	תיקון התכניות לפי דרישת אגף רישוי לצורך תיקונים טכניים	2
	יש להטמיע בתכנית תמונות צבעוניות של 4 חזיתות הבניין	3
	גביית הוצאות תכנון	4
	הצהרה על כמויות עודפי חפירה ופסולת בנין	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אשור הועדה המחוזית	10
	תשלום ערבות בנקאית למניעת פגיעה בתשתיות	11
	תשלום הפרשי אגרות	12

13	אישור מחלקת הדרכים והמחלקה להיטלי סלילה
14	תשלום אגרת פינוי פסולת חפירה
15	יש להטמיע בגוף הבקשה את פרטי הבניין האופייניים, כולל תכנית פריסת גדרות
16	אישור הערכות הקבלן ע"י אגף הפיקוח על הבניה
17	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון
18	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר
19	אישור רשות העתיקות
20	אישור רשות שדות התעופה
21	אישור היחידה לאיכות הסביבה, כולל מפרט למניעת חדירת רדון
22	אישור האגף לחירום ובטחון
23	תשלום אגרת מים
24	תשלום היטל ביוב
25	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
26	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
27	אישור פיקוד העורף הג"א
28	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה על החניה - בקרה מרחבית
29	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הצגת תצהירים, מפרטים הנדסיים, אמצעים למניעת מטרדים
30	קבלת אישור בכתב ממנח"י/ מנח"ח/ אגף רווחה בדבר תיאום והסדרת נהלי בטיחות
31	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
32	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
33	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים:

הבקשה מובאת להערכת ועדה האם לזמן את המתנגד. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי, מעבר לכך עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב שטחים קיימים של הבניין כדי לוודא עמידה בשטחים מתב"ע.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להציג חישוב מלא של שטחי הבניה הקיימים בכל הבניין (כולל תת קרקע).

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

*"לא התבקשה הסכמת המתנגד, 45% מזכויות הבניה בחלקה שייכות למתנגד".

- הבקשה תואמת תב"ע, כל טענה קניינית אין בסמכות הועדה לדון בה.

*"לא מופיע בבקשה מעלית כאשר ע"פ התקנות יש לבצע מעלית".

- הבקשה המוצעת תואמת תב"ע ובנספח הבינוי לא מופיע מעלית.

*"אין בבניה חיזוק של המבנה לפי התקן".

- הבניין נהרס ונבנה בשנת 2001 כך שתקן 413 כבר מומש בתכנון הקונסטרוקטיבי.

*"הבניה המוצעת מהווה הסתרה של אור ושמש לדירת המתנגד".

- לא מובן היכן מתגורר המתנגד ובנוסף מדובר בבקשה תואמת תב"ע.

*"אין בבקשה תוספת לחניות והוספת יח"ד תעמיס על האזור"

- מדובר בהרחבות לדירה קיימת ולא בתוספת יח"ד, לכן לא נדרש לתוספת חניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1994/0225.06
מספר סידורי	13

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות גג ושינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן מירה
עורך הבקשה	יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

תחמוני 41, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	6	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30078	תחילת תוקף	16/07/1959		
ג30078	תחילת תוקף	16/07/1959		
ב6598	תחילת תוקף	11/11/2006		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו:

- בתאריך 2018/01/11 ב-ת.ב. 00.744/2014 עבור "הכשרת עבירה ותוספת מרפסת זיז", בהיתר זה אושרו סה"כ 20.05 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-12.00 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 2017/06/20 ב-ת.ב. 01.744/2014 עבור "הרחבת דירות בבניין קיים", בהיתר זה אושרו סה"כ 54.12 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-22.20 מ"ר למניין שטחי שרות.

- בתאריך 2012/09/11 ב-ת.ב. 00.70/2011 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע", בהיתר זה אושרו סה"כ 27.19 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-12.00 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 1995/03/30 ב-ת.ב. 02.225/1994 עבור "תוספת מרפסת", בהיתר זה אושרו סה"כ 4.05 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 1990/03/02 ב-ת.ב. 924.00/1989 עבור "בניית מרפסת", בהיתר זה אושרו סה"כ 5.25 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 2 כניסות המשמש למגורים, בן 4 קומות ברח' תחכמוני 41 בשכונת מקור ברוך, גוש: 30911 חלקה: 6.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +7.65:

חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה המהווה הגדלה למרפסת גג הקיימת במסגרת קווי הבניין הכוללת פריצת חלון לדלת גישה למרפסת, מוצע פרוק סגירה קיימת למרפסת.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין הכוללת תוספת דלת יציאה למרפסת ופריצת חלון לדלת גישה למרפסת.

קומה ג', מפלס +10.78:

חזית מזרחית - מוצע סגירת מרפסת לפרוק.

חזית מערבית - מוצע פריצת חלון.

חזית דרומית - מוצע פריצת חלון.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.03.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם	מתאריך	
להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים באם לא-ניתן לאשר את הבקשה בתנאים. התנגדות לאחר הפרסום: "הפרסום נעשה שלא כחוק- הוצאו מכתבים מדלת השכנים בבניין" "הבקשה הינה עבור מפעל מכבסה ולא עבור מגורים" "קיים גן ילדים במבנה" התייחסות המחלקה- התקיימה ועדת התנגדויות בנוכחות מבקשים ומתנגדים הומצא דו"ח פיקוח שלא קיים מכבסה בדירה הנ"ל אלא מגורים. התיק יצא לפרסום נוסף לשינוי פתחים מהנספח בלבד. המתנגד מכיר בבקשה המוצעת ואין התנגדות לבקשה זו התואמת תב"ע מלבד הפתחים. להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים בפעם הנוספת.	09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6598ב תחילת תוקף: 11/11/2006 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

הבאות: *6598ב' תחילת תוקף 11/11/2006, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית *6598ב'. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות – (ראה סעיף מרפסות). מרפסת גג: קומה ב', מפלס +7.65: חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה באורך של 5.22 מ', בעומק של 2.89 מ' ובשטח של 10.27 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי, המרפסת מהווה הגדלה למרפסת גג קיימת - אין מניעה לאשר. חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה עומק של 1.75 מ', ברוחב של 9.40 מ' ובשטח של 15.69 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי - אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה:		

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור: התקבל אישור מח' שימור בתאריך 11.04.2022 ע"י אוסנת יעקובוב, אין עניין שימור.		
בניה בשונה מנספח הבינוי	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
1. בניה בשונה מנספח הבינוי.	13/02/2024	הכנת נוסח פרסום
לפרסם לפי סעיף 149: הבקשה היא תוספת שתי מרפסות גג ושינויים בפתחים, הבקשה תואמת תב"ע חלקית. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה להורות על פרסום הקלה - לבינוי בשונה מנספח בינוי. הוועדה מורה לפיקוח על הבניה לצאת לשטח ולהגיש לוועדה דו"ח פיקוח עדכני הן בייחס לדירת המבקשים והן בייחס לדירת המתנגדים. לאחר המצאת דו"ח פיקוח עדכני, תיקון התכנית עפ"י הערות המחלקה ופרסום הבקשה כנדרש, הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	19/09/2022	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: המלצת המחלקה היא לזמן בעלים ומתנגדים בפני וועדת התנגדויות. המוצע בבקשה הינו בתאם לתוכנית 6598ב', אין מניעה לאשר.	09/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי : על עורך הבקשה להתאים את הפתחים המוצעים לנספח הבינוי או לחילופין לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח מחייב. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. דוח פיקוח : על עורך הבקשה להמציא דוח פיקוח מפורט על הקיים בשטח לוודא את נכונות הדברים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענת המתנגד: "עיקרי הטענות א. למיטב ידיעתנו משפחת כהן בנו ומיצו את כל אחוזי הבניה. ב. משפחת כהן בנו בעבר וטרם השלימו את כל חובותיהם כלפי הדיירים וביניהם בניית מדרגות נגישות לגג למרות התחייבותם. ג. משפחת כהן מחויבים לפי החוק לפצות את הדיירים על חלקם בגג המשותף וטרם עשו זאת ד. במקום מתנהלים עסקים אחרים שאינם מגורים כמו גן ילדים וכן מכבסה המהווה בעיות חמורות של בטיחות ה. יש להתייחס לבקשת הבנייה כהכשרת עבירה ולא כבניה תמימה משום שבפועל כבר ישנם עבירות בניה חמורות הדורשות בדיקה מעמיקה ו. משפחת כהן הוסיפו בשטח הבניה שלהם יחידות דיור ואין לאפשר להם להמשיך ולהוסיף בניה המגדילה יותר את עבירתם המתמשכת" -לעניין אחוזי הבניה, אין בבקשה תוספת בניה אלא תוספת מרפסת גג. -לעניין התחייבות משפ' כהן לבניית חדר מדרגות לגג , בבדיקה במערכת gis נמצא כי לא נבנה בפועל המדרגות כפי שהתקבל בהיתר מס' 1994/225.3 ע"כ טענה זו נכונה. לעניין עבירות הבניה ושימושים שאינם בהתאם להיתר - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח		

בכדי לוודא את נכונות הדברים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6598ב תחילת תוקף: 11/11/2006 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 6598ב'. נספח בינוי: בתב"ע 6598ב' חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. מוצע בהתאם לנספח בינוי:	09/05/2022	חוות דעת תכנונית

קומה ב', מפלס +7.65: חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה המהווה הגדלה למרפסת גג הקיימת במסגרת קווי הבניין. חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין. מוצע בשונה מנספח בינוי: קומה ב', מפלס +7.65: חזית מזרחית - מוצע פריצת חלון לדלת גישה למרפסת, מוצע פרוק סגירה קיימת למרפסת. חזית מערבית - מוצעת תוספת דלת יציאה למרפסת ופריצת חלון לדלת גישה למרפסת. קומה ג', מפלס +10.78: חזית מזרחית - מוצע סגירת מרפסת לפרוק. חזית מערבית - מוצע פריצת חלון. חזית דרומית - מוצע פריצת חלון. עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח - על עורך הבקשה להתאים את הפתחים המוצעים לנספח הבינוי או לחילופין לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח מחייב. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות – (ראה סעיף מרפסות). מרפסת גג: קומה ב', מפלס +7.65: חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה באורך של 5.22 מ', בעומק של 2.89 מ' ובשטח של 10.27 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי, המרפסת מהווה הגדלה למרפסת גג קיימת - אין מניעה לאשר. חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה עומק של 1.75 מ', ברוחב של 9.40 מ' ובשטח של 15.69 מ"ר		

במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח בינוי - אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור: התקבל אישור מח' שימור בתאריך 11.04.2022 ע"י אוסנת יעקובוב, אין עניין שימור. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה הינו תואם את התב"ע - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. דוח פיקוח: התקבל התנגדות הטוענת כי קיימים עבירות בניה בדירת המבקש - על עורך הבקשה להמציא דוח פיקוח מפורט על הקיים בשטח לוודא את נכונות הדברים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענת המתנגד: "עיקרי הטענות א. למיטב ידיעתנו משפחת כהן בנו ומיצו את כל אחוזי הבניה. ב. משפחת כהן בנו בעבר וטרם השלימו את כל חובותיהם כלפי הדיירים וביניהם בניית מדרגות נגישות לגג למרות התחייבותם. ג. משפחת כהן מחויבים לפי החוק לפצות את הדיירים על חלקם בגג המשותף וטרם עשו זאת ד. במקום מתנהלים עסקים אחרים שאינם מגורים כמו גן ילדים וכן מכבסה המהווה בעיות חמורות של בטיחות ה. יש להתייחס לבקשת הבנייה כהכשרת עבירה ולא כבניה תמימה משום שבפועל כבר ישנם עבירות בניה חמורות הדורשות בדיקה מעמיקה ו. משפחת כהן הוסיפו בשטח הבניה שלהם יחידות דיור ואין לאפשר להם להמשיך ולהוסיף בניה המגדילה יותר את עבירתם המתמשכת"		

-לעניין אחוזי הבניה, אין בבקשה תוספת בניה אלא תוספת מרפסת גג. -לעניין התחייבות משפ' כהן לבניית חדר מדרגות לגג , בבדיקה במערכת gis נמצא כי לא נבנה בפועל המדרגות כפי שהתקבל בהיתר מס' 1994/225.3 ע"כ טענה זו נכונה. לעניין עבירות הבניה ושימושים שאינם בהתאם להיתר – על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי לוודא את נכונות הדברים. המלצת המחלקה היא לזמן בעלים ומתנגדים בפני וועדת התנגדויות.		
	18/01/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
כן	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

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים באם לא-ניתן לאשר את הבקשה בתנאים.

התנגדות לאחר הפרסום:

"הפרסום נעשה שלא כחוק- הוצאו מכתבים מדלת השכנים בבניין"

"הבקשה הינה עבור מפעל מכבסה ולא עבור מגורים"

"קיים גן ילדים במבנה"

התייחסות המחלקה- התקיימה ועדת התנגדויות בנוכחות מבקשים ומתנגדים הומצא דו"ח פיקוח שלא קיים מכבסה בדירה הנ"ל אלא מגורים. התיק יצא לפרסום נוסף לשינוי פתחים מהנספח בלבד.

המתנגד מכיר בבקשה המוצעת ואין התנגדות לבקשה זו התואמת תב"ע מלבד הפתחים.

להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים בפעם הנוספת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0574.00
מספר סידורי	14

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלשקו אריק
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	לוי דוד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בית יעקב 12, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30073	132	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4948	תחילת תוקף	26/10/1995	1	אזור מגורים מיוחד	64

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת בחלקה הנדונה:

- הופק היתר בניה עבור "בניין חדש" ביום 26.06.1996 ובו אושרו 222.23 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 88.51 מ"ר למניין שטחי שירות (24.92 מ"ר למניין שטחי מרפסות מקורות - שירות).

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב בית יעקב 12, שבשכונת מקור ברוך. גוש: 30073, חלקות: 132.

מדובר במבנה מגורים ומסחר קיים, בן 4 קומות מעל קומת מסחר. בעל גג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

חזית דרומית (קדמית), מפלס +3.12 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"בניית מרפסת בעומק 1.2 מ מעל דרך".

תום מועד להגשת התנגדויות: 05.03.2024 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 132. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומרפסת זיז המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בנוהל מחלקתי, מרפסת זיז המוצעת אינה מטיבה עם הבניין אף פוגעת עיצובית ובנוסף להרמוניקה הכוללת חסרים טכניים רבים ואף לא קיבלה אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. המלצת האגף לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי מרפסת זיז לא

מקורה בשונה מנספח בינוי מחייב. שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטח עיקרי מוצע לאחר הוכחת שטחים עיקריים נותרים ושחולקו יחסית. מרפסת זיז: על עורך הבקשה: - להוכיח שטח עיקרי מוצע במרפסת המקורה, כך שהיציאה למרפסת זיז תהיינה משטח עיקרי. לצרף לבקשה מרפסת נוספת או מרפסת דמה חתומה ע"י הבעלים בכדי שיעמוד בנוהל מחלקתי. - להראות תכנית צל למרפסות סוכה המאושרת ע"י ראש הצוות. - להמציא חתימות על תכנית צל לסוכה או לבצע משלוח הודעות עבודה. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור על מרפסות זיז המוצעות לאחר התיקון הנדרש. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת ביום 19.05.2024, מאחר והבקשה אינה בקומת הקרקע עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תנאי זה. חו"ד אדריכלית:		

על עורך הבקשה לתקן את ההרמוניקה ע"י ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: נטען כי המוצע ישנה את חזית הבניין, תוך פגיעה חזותית. נטען כי המרפסת תחסום אור טבעי לחנות שמתחת. נטען כי המרפסת תהווה מטרד לשכנים שמעל. נטען כי לא נעשתה בדיקה הנדסית לנשיאת המוצע. נטען כי המרפסת המוצעת נבנית מעל המדרכה הציבורית ברחוב. התייחסות המחלקה: כנוהל, נדרש בהגשת מרפסות בצמדים ואישור מחלקת השימור – מענה לפגיעה חזותית. מדובר על מרפסת בחזית דרומית מזרחית, יכול ותהיה הצללה חלקית על פתח החנות. במעמד הוועדה ניתן יהיה לתאם באותה החזית מיקום המקובל על כולם, כך שלא תהווה מטרד. עורך הבקשה המציא הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים כתנאי לפתיחת תיק. אכן מוצעת מרפסת זיז מעל דרך – העומדת בהנחיות לעניין הקמת מרפסת זיז מעל דרך. 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.		
	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4948 תחילת תוקף: 26/10/1995 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 4948 תחילת תוקף 1995/10/26. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה, איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי שותק, דהיינו: מחייב. המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי כאשר לנידון לא פורסמה הקלה ייעודית כמתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח בינוי מחייב. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/12/08 ע"י המח' למידע תכנוני, להלן ממצאי הבדיקה: מוצע בבקשה: חזית דרומית (קדמית), מפלס 3.12+: תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין וגבול חלקה, לנידון פורסמה הקלה לבניית מרפסת מעל דרך. שטח' בניה: בבקשה לא מוצע שטח' בניה. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מראה יציאה למרפסת זיז ממרפסת מקורה שחושבה בהיתר מקורי במניין שטח שירות, ע"ב אינו מוכיח שטח עיקרי עבור הפיכת מרפסת המקורה – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטח עיקרי מוצע לאחר הוכחת שטחים עיקריים נותרים ושחולקו יחסית. מרפסת זיז: מותר עפ"י תקנות: בתכניות בה אין הוראות סטייה ניכרת, תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר 0.5 מ' ללא הקלה ו1.20 מ' בהקלה. מוצע בבקשה: מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 3 מ' ובשטח של 3.60 מ"ר מעל דרך, לנדון פורסמה הקלה. מרפסת זיז המוצעת הינה בודדת בחזית ובנוסף עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל למרפסות סוכה לכלל דיירי הבניין, מרפסת זו מוצעת בשונה מהנחיות מחלקתיות – על עורך הבקשה: - להוכיח שטח עיקרי מוצע במרפסת המקורה, כך שהיציאה למרפסת זיז תהיינה משטח עיקרי. לצרף לבקשה מרפסת נוספת או מרפסת דמה חתומה ע"י		

הבעלים בכדי שיעמוד בנוהל מחלקתי. - להראות תכנית צל למרפסות סוכה המאושרת ע"י ראש הצוות. - להמציא חתימות על תכנית צל לסוכה או לבצע משלוח הודעות עבודה. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: עורך הבקשה לא הופנה לקבלת אישור שימור כתנאי לדיון – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור על מרפסות זיז המוצעות לאחר התיקון הנדרש. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת ביום 19.05.2024, מאחר והבקשה אינה בקומת הקרקע עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תנאי זה. חו"ד אדריכלית: מרפסת זיז המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בנוהל מחלקתי, מרפסת זיז המוצעת אינה מטיבה עם הבניין אף פוגעת עיצובית ובנוסף להרמוניקה הכוללת חסרים טכניים רבים ואף לא קיבלה אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון – על עורך הבקשה לתקן את ההרמוניקה ע"י ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה:		

נטען כי המוצע ישנה את חזית הבניין, תוך פגיעה חזותית. נטען כי המרפסת תחסום אור טבעי לחנות שמתחת. נטען כי המרפסת תהווה מטרד לשכנים שמעל. נטען כי לא נעשתה בדיקה הנדסית לנשיאת המוצע. נטען כי המרפסת המוצעת נבנית מעל המדרכה הציבורית ברחוב. התייחסות המחלקה: כנוהל, נדרש בהגשת מרפסות בצמדים ואישור מחלקת השימור – מענה לפגיעה חזותית. מדובר על מרפסת בחזית דרומית מזרחית, יכול ותהא הצללה חלקית על פתח החנות. במעמד הוועדה ניתן יהיה לתאם באותה החזית מיקום המקובל על כולם, כך שלא תהווה מטרד. עורך הבקשה המציא הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים כתנאי לפתיחת תיק. אכן מוצעת מרפסת זיז מעל דרך – העומדת בהנחיות לעניין הקמת מרפסת זיז מעל דרך. המלצת האגף לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
בנית מרפסת מעל דרך בעומק 1.20	13/02/2024	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	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 לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומרפסת זיז המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בנוהל מחלקת, מרפסת זיז המוצעת אינה מטיבה עם הבניין אף פוגעת עיצובית ובנוסף להרמוניקה הכוללת חסרים טכניים רבים ואף לא קיבלה אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון.

המלצת האגף לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

נספח בינוי:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח בינוי מחייב.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטח עיקרי מוצע לאחר הוכחת שטחים עיקריים נותרים ושחולקו יחסית.

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה:

- להוכיח שטח עיקרי מוצע במרפסת המקורה, כך שהיציאה למרפסת זיז תהיינה משטח עיקרי.

- לצרף לבקשה מרפסת נוספת או מרפסת דמה חתומה ע"י הבעלים בכדי שיעמוד בנוהל מחלקתי.

- להראות תכנית צל למרפסות סוכה המאושרת ע"י ראש הצוות.

- להמציא חתימות על תכנית צל לסוכה או לבצע משלוח הודעות עבודה.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור על מרפסות זיז המוצעות לאחר התיקון הנדרש.

אישור שפ"ע:

התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת ביום 19.05.2024, מאחר והבקשה אינה בקומת הקרקע עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תנאי זה.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את ההרמוניקה ע"י ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

נטען כי המוצע ישנה את חזית הבניין, תוך פגיעה חזותית.

נטען כי המרפסת תחסום אור טבעי לחנות שמתחת.

נטען כי המרפסת תהווה מטרד לשכנים שמעל.

נטען כי לא נעשתה בדיקה הנדסית לנשיאת המוצע.

נטען כי המרפסת המוצעת נבנית מעל המדרכה הציבורית ברחוב.

התייחסות המחלקה:

כנוהל, נדרש בהגשת מרפסות בצמדים ואישור מחלקת השימור – מענה לפגיעה חזותית.

מדובר על מרפסת בחזית דרומית מזרחית, יכול ותהא הצללה חלקית על פתח החנות.

במעמד הוועדה ניתן יהיה לתאם באותה החזית מיקום המקובל על כולם, כך שלא תהווה מטרד.

עורך הבקשה המציא הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים כתנאי לפתיחת תיק.

אכן מוצעת מרפסת זיז מעל דרך – העומדת בהנחיות לעניין הקמת מרפסת זיז מעל דרך.

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0615.00
מספר סידורי	15

נתונים כלליים

סוג בקשה	סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לסגירת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וולפיש אליסון איילין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

רמבן 10, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	152	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30038	תחילת תוקף	16/07/1959		
9988	תחילת תוקף	25/08/2015		

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

- הופק בתאריך 14/04/1954 בתיק 1953/698.00 עבור "בניין חדש". בהיתר זה אושרו 327.19 מ"ר לשטח עיקרי.

- הופק בתאריך 01/07/2009 בתיק 1990/582.01 עבור "התקנת מעלית פנימית בבנין קיים בן 4 קומות". בהיתר זה לא נוספו שטחים (לא נמצא היתר סרוק במערכת).

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, ברחוב רמב"ן 10 שכונת רחביה, גוש:30038, חלקה: 152.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +3.30 :

חזית צפונית ומערבית- עבור יח"ד מס' 5 משפחת וולפיש, מוצע סגירת מרפסת זיז קיימת בסגירת זכוכית ואלומיניום.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו 2 הקלות:

"הקלה לסגירת מרפסת זיז מקורה קיימת".

"הקלה מהוראות התב"ע נספח בינוי וקו בניין".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13/02/2024. לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 152, עבור תת חלקה 5. בחלקה 11 תתי חלקות ע"פ נסח טאבו.

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	
18/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות בבחינה נמצא כי סגירת המרפסת הקיימת מהווה תוספת שטח עיקרי שלגביו לא הוצגה הוכחה לעמידה ביתרת השטחים לבניין, בנוסף המוצע הינו בחריגה מקו בניין הצפוני מאושר דבר המהווה סטיה ניכרת. עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב

מלא של שטחי הבנייה הקיימים, חלוקה יחסית ולוודא עמידה במותר. סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 6.7 בתוכנית 9988: חל סעיף סטייה ניכרת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכנית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". המוצע בבקשה חורג מסעיף קווי בניין – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין: חזית צפונית – מוצעת סגירת מרפסת זיז מעבר לקו הבניין המהווה שטח עיקרי מוצע, בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין ועל כן ההקלה שפורסמה אינה תקנית וכן לא ניתן לאשר במתכונת זו – על עורך הבקשה להסיר סגירת המרפסת מהבקשה, ככל וישנה בפועל יש לסמנה להריסה כתנאי להיתר בניה. נספח בינוי: לעניין החלק הצפוני - המרפסת מאושרת בהיתר מקורי מחוץ לקו בניין ולא חושבה במניין שטח עיקרי אלא כשטח מרפסת, סגירת המרפסת תוסיף שטח עיקרי מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. שטחי בניה (מירבי): על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבניין הקיימים לרבות עובי קירות (וקומת מחסנים באם קיימים בה שטחים עיקריים) ולהוכיח עמידה ביתרת השטחים והתכנות של הבקשה. הריסות:		

בבניין קיימות סגירות מרפסות שלא נמצא לגביהן היתר, עורך הבקשה מסמנם "להריסה לא בהיתר זה", מאחר ולא ניתן לאשר את סגירת המרפסת בחלקה הצפוני וכלל וקיימת - עורך הבקשה נדרש בסימון סגירת המרפסת להריסה כתנאי להיתר בניה. חוות דעת אדריכלית: 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: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מ התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. 30038 ג' תחילת תוקף 16/07/1959.	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 6.7 בתוכנית 9988: חל סעיף סטייה ניכרת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". המוצע בבקשה חורג מסעיף קווי בניין – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה ונמצאו חריגות כמפורט: חזית צפונית – מוצעת סגירת מרפסת זיז מעבר לקו הבניין המהווה שטח עיקרי מוצע, בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין ועל כן ההקלה שפורסמה אינה תקנית וכן לא ניתן לאשר במתכונת זו – על עורך הבקשה להסיר סגירת המרפסת מהבקשה, ככל וישנה בפועל יש לסמנה להריסה כתנאי להיתר בניה. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. מוצע בבקשה ומותר ע"פ תב"ע: קומה א', מפלס +3.30 חזית צפונית מערבית- עבור יח"ד מס' 5 משפחת וולפיש, מוצע סגירת מרפסת זיז מקורה קיימת בסגירת זכוכית ואלומיניום.		

לעניין החלק המערבי - המרפסת מאושרת בהיתר מקורי בתוך קו בניין. לעניין החלק הצפוני - המרפסת מאושרת בהיתר מקורי מחוץ לקו בניין ולא חושבה במניין שטח עיקרי אלא כשטח מרפסת, סגירת המרפסת תוסיף שטח עיקרי מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. שטחי בניה (מירבי): מותר ע"פ תבע: לאחר חישוב באינטרפולציה: $184.7 * 934 = 1,725.09$ מ"ר מותרים. קיים בבקשה: עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניין הקיימים. מוצע בבקשה: בסך של 15.08 מ"ר לשטח עיקרי. עורך הבקשה מציג הסבר לחישוב השטחים בהרמוניקה עם נתונים לא מדויקים, בנוסף אינו מחשב את כלל שטח הבניין הקיים כנדרש וכן עובי קירות שאינו מחושב בצורה נכונה – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבניין הקיימים לרבות עובי קירות (וקומת מחסנים באם קיימים בה שטחים עיקריים) ולהוכיח עמידה ביתרת השטחים והתכנות של הבקשה. הריסות: בבניין קיימות סגירות מרפסות שלא נמצא לגביהן היתר, עורך הבקשה מסמנם "להריסה לא בהיתר זה", מאחר ולא ניתן לאשר את סגירת המרפסת בחלקה הצפוני וכלל וקיימת - עורך הבקשה נדרש בסימון סגירת המרפסת להריסה כתנאי להיתר בניה. בקרה הנדסית: ע"פ טופס הצהרת מתכנן השלד – סומן כי הבניין לא נדרש לחיזוקים. בתב"ע זו לא נדרש ע"פ החלטת ועדת ערר. אישור שימור:		

ע"פ נתוני המערכת, התקבלה אישור שימור ביום 18.4.2024 ע"י קארין הלוי, מדו"ח המצורף בארכיב האופטי אין התנגדות של מחלקת השימור למרפסת המוצעת. חוות דעת אדריכלית: בבחינה נמצא כי סגירת המרפסת הקיימת מהווה תוספת שטח עיקרי שלגביו לא הוצגה הוכחה לעמידה ביתרת השטחים לבניין. בנוסף המוצע הינו בחריגה מקו בניין הצפוני מאושר דבר המהווה סטיה ניכרת. עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב מלא של שטחי הבנייה הקיימים, חלוקה יחסית ולוודא עמידה במותר - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הקלה לסגירת מרפסת ז"ז מקורה קיימת הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי וקו בניין	23/01/2024	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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות בבחינה נמצא כי סגירת המרפסת הקיימת מהווה תוספת שטח עיקרי שלגביו לא הוצגה הוכחה לעמידה ביתרת השטחים לבניין. בנוסף המוצע הינו בחריגה מקו בניין הצפוני מאושר דבר המהווה סטיה ניכרת. עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב מלא של שטחי הבנייה הקיימים, חלוקה יחסית ולוודא עמידה במותר.

סטייה ניכרת:

ע"פ סעיף 6.7 בתוכנית 9988: חל סעיף סטייה ניכרת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכנית, העתקת מבנים לשימור, איסור נידוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה".

המוצע בבקשה חורג מסעיף קווי בניין – (ראה סעיף קווי בניין).

קווי בניין:

חזית צפונית – מוצעת סגירת מרפסת זיז מעבר לקו הבניין המהווה שטח עיקרי מוצע, בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין ועל כן ההקלה שפורסמה אינה תקנית וכן לא ניתן לאשר במתכונת זו – על עורך הבקשה להסיר סגירת המרפסת מהבקשה, ככל וישנה בפועל יש לסמנה להריסה כתנאי להיתר בניה.

נספח בינוי:

לעניין החלק הצפוני - המרפסת מאושרת בהיתר מקורי מחוץ לקו בניין ולא חושבה במניין שטח עיקרי אלא כשטח מרפסת, סגירת המרפסת תוסיף שטח עיקרי מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר.

שטחי בניה (מירבי):

על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבניין הקיימים לרבות עובי קירות (וקומת מחסנים באם קיימים בה שטחים עיקריים) ולהוכיח עמידה ביתרת

השטחים והתכנות של הבקשה.

הריסות:

בבניין קיימות סגירות מרפסות שלא נמצא לגביהן היתר, עורך הבקשה מסמנם "להריסה לא בהיתר זה", מאחר ולא ניתן לאשר את סגירת המרפסת בחלקה הצפוני וככל וקיימת - עורך הבקשה נדרש בסימון סגירת המרפסת להריסה כתנאי להיתר בניה.

חוות דעת אדריכלית:

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0763.01
מספר סידורי	16

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירות קיימות, בניית בריכה פרטית, התקנת מעלית פנימית, ובניית מרפסות וממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת פישר גיטל
עורך הבקשה	אדריכל שוחט (קליגלר) אוריה
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הרב יוסף גבאי 8, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30234	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477א	תחילת תוקף	20/05/1971			
3040	תחילת תוקף	25/02/1982			
3040א	תחילת תוקף	11/06/1992			
3040א	תחילת תוקף	11/06/1992			
361006	תחילת תוקף	16/09/2017			
6918	נגנזה	15/03/2016			
6918	נגנזה	15/03/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הרב יוסף גבאי 8, הקריות החסידיות. גוש: 30234 , חלקה: 4.
מדובר במבנה מגורים קיים הבנוי בדירוג, בן 5 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

המוצע בבקשה הנידונה נועד להכשיר בנייה קיימת עבור יח"ד 1 ו- 2 כמפורט להלן:

במפלס 5.72- עבור יח"ד 1 מוצעת הרחבה בנייה הכוללת מעלית, חדרי שינה, חדרי רחצה, מטבחון, בריכת שחייה וחדר כושר. עבור יח"ד מספר 2 מוצעת הרחבה בנייה הכוללת חדרי שינה, מטבח וחדר רחצה.

במפלס 2.72- עבור יח"ד 1 מוצעת הרחבה בנייה הכוללת מעלית, חדרי שינה, חדר אירוח, מטבח פסח ותאי שירותים. עבור יח"ד מספר 2 מוצעת הרחבה בנייה הכוללת חדרי שינה, מטבחון וחדר רחצה.

במפלס 0.00+ עבור יח"ד 1 מוצעת הרחבה בנייה הכוללת מעלית, הוספת חדרים וכן שינויים פנימיים. עבור יח"ד מספר 2 מוצעת הרחבה בנייה הכוללת חדרי שינה, חדר עבודה וחדרי רחצה בנוסף לממ"ד.

לחזית מזרחית במפלס 2.73+ עבור יח"ד 1 מוצעת הרחבה למרפסת גג קיימת, בנוסף למרפסת גג חדשה. עבור יח"ד מספר 2 מוצעת מרפסת גג.

במפלס 6.16+ עבור יח"ד 1 מוצעת הרחבה וכן הרחבה למרפסת זיז קיימת. לחזית מזרחית עבור יח"ד מספר 2 מוצעת מרפסת זיז.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2022/02/03 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם. שטחי בנייה: ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את כלל שטח עיקרי של הבניין מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת על מנת לוודא עמידה במותר. ש. שירות – על עורך הבקשה לחשב את כלל שטח שירות של הבניין מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת על מנת לוודא עמידה במותר. מרפסות גג: מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס +2.73, חזית דרומית מזרחית - על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסות גג המקורות (מרפסות זיז מעל) במניין שטח עיקרי מוצע. מרפסות זיז: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. התנגדויות: ביום 20.06.2024 הוגשו הסרות להתנגדויות אלו כך שעתה ללא התנגדויות לבקשה.		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 6918 תחילת תוקף: 15/03/2016 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות: תכנית 361006 תחילת תוקף 16/09/2017. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ב': גובה בנייה מרבי. מספר קומות מרבי. קווי הבניין. "תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית 'הא הריסה של כל המרפסות התלויות המסומנות להריסה'." "לא תותר פתיחת פתחים בקיר תמך אשר הינו בקו אפס, החלונות הקיימים והמוצעים יסוגו כחצי מטר, ובהתאם למפורט בנספח הבינוי". נספח בינוי: עפ"י הוראת סעיף 4.1.2 א' לתקנון תכנית 361006: התכנית כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יח"ד מרבי, גובה בניין מרבי, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים.		

המוצע בבקשה הנידונה תואם נספח בינוי במדויק. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהתקבל מהמחלקה למידע תכנוני מיום 30/11/2023. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים, בהתאמה לייעודם. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 (1): "תנאי למתן תוקף – תנאי למתן תוקף לתכנית, כי כל השטחים הקיימים בעבירת בנייה והחורגים מ- 70 מ"ר לכל דירה בנפרד, יאטמו". התקבלה חו"ד מחלקת פיקוח ביום 21.01.2024 ובה נרשם כי חלקי בניין אלו, נאטמו. שמור בארכיב אופטי. שטחי בנייה: ש. עיקרי: מותר לפי תבע: בסך של 1,499.73 מ"ר כאשר 795.25 מ"ר מעל הכניסה ו-704.48 מ"ר מתחת לכניסה. קיים בבקשה: עיקרי בסך של 532.89 מ"ר המוצג מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך של 573.62 כאשר 87.83 מ"ר מעל הכניסה ו-485.79 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב כללי: $532.89 \text{ (קיים כללי)} + 573.62 \text{ (מוצע כללי)} = 1,106.51$ מ"ר כללי המותרים, האומנם בבחינה זו נמצא כי המוצע עומד במותר אך עורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין כנדרש – על עורך הבקשה לחשב את כלל שטח עיקרי של הבניין מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת על מנת לוודא עמידה במותר. ש. שירות: מותר לפי תבע: בסך של 50.95 מ"ר כאשר 26.95 מ"ר מעל		

הכניסה ו-24 מ"ר מתחת לכניסה. קיים בבקשה: שירות בסך של 15.76 מ"ר המוצג מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: שטח שירות בסך של 10.43 כאשר 87.83 מ"ר מעל הכניסה. חישוב כללי: 15.76 (קיים כללי) + 10.43 (מוצע כללי) = 26.19 מ"ר כללי המותרים, האומנם בבחינה זו נמצא כי המוצע עומד במותר אך עורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין כנדרש – על עורך הבקשה לחשב את כלל שטח שירות של הבניין מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת על מנת לוודא עמידה במותר. מרפסות גג: מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס +2.73, חזית דרומית מזרחית: מוצעות 4 מרפסות גג מקורות חלקית, האומנם מרפסות הגג תואמות את נספח הבינוי אך עורך הבקשה אינו מחשב כלל את המרפסות המקורות – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסות גג המקורות (ממרפסות זיז מעל) במניין שטח עיקרי מוצע. מרפסות זיז: קומה ג' מפלס +6.16, חזית דרומית מזרחית: מוצעות 3 מרפסות זיז לא מקורות, מפסות הזיז תואמות נספח הבינוי במדויק – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. ממ"ד/ חדר מחוזק: קומה א' מפלס 0.00, חזית מערבית: מוצעים 2 ממ"דים התואמים את המותר בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. בחינה עיצובית:		

המוצע מבוקש בהתאם לנספח בינוי. אישור הסדרי תנועה: ביום 10.07.2023 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ע"י רטלוי שלומי: "אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת בנייה ללא צורך בהתקנת מק"ח נוספים. מוצע שינוי מק"ח". חסרים גרפיים: יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לפגיעה בבעלויות. נטען לפגיעה בזכויות בנייה. נטען לעניינים קנייניים. התייחסות המחלקה: מדובר בעניינים קנייניים בבקשה תואמת תכנית מאושרת. הוועדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים. ביום 20.06.2024 הוגשו הסרות להתנגדויות אלו כך שעתה ללא התנגדויות לבקשה.		
	09/12/2021	הכנת נוסח פרסום

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

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 שירותי הכבאות
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
11	חו"ד מחלקת פיקוח להריסה של כל המרפסות התלויות המסומנות להריסה
12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
13	אישור משרד הבריאות
14	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.

שטחי בנייה:

ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את כלל שטח עיקרי של הבניין מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת על מנת לוודא עמידה במותר.

ש. שירות - על עורך הבקשה לחשב את כלל שטח שירות של הבניין מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת על מנת לוודא עמידה במותר.

מרפסות גג:

מוצע בבקשה:

קומה ב' מפלס +2.73, חזית דרומית מזרחית - על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסות גג המקורות (מרפסות זיז מעל) במניין שטח עיקרי מוצע.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

התנגדויות:

ביום 20.06.2024 הוגשו הסרות להתנגדויות אלו כך שעתה ללא התנגדויות לבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2022/0374.01
מספר סידורי	17

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה על הגג, תוספת בניה, ובניית מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרויטירט חיה גיטל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

ברכת אברהם 12,14 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
231068	תחילת תוקף	03/01/2020			
231068	תחילת תוקף	03/01/2020	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4510
5/36/07	אושרה	07/07/2013			
7482	תחילת תוקף	21/04/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2022/374.0 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין מגורים בן 5 קומות.

מצב מוצע:

דירה 46, מפלס +6.00:

בחזית צפונית מערבית תוספת מרפסות גג

דירה 46+48 מפלס +9.00:

תוספת קומת מגורים על הגג עם מדרגות מקשרות לדירה+מרפסות גג

ברחוב ברכת אברהם 12, רמת שלמה, גוש 30563 חלקה 39.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

שימוש בגג למרפסת

בניה שלא בהינף אחד בשונה משלביות ביצוע

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 23.10.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 39 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	התכנון המוצע התואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.
	מרפסות גג – אין מניעה לאשר מאחר ומוצע ע"ג גג מוצמד ופורסמה הקלה בדבר השימוש בגג.
	יש להתאים פתחים לחזית הקיימת
	יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

	09/06/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7482 תחילת תוקף: 21/04/2003 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *231068 תחילת תוקף 03.01.2020, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה ומס' קומות כמצוין בנספח 1, מס' יח"ד (תוקף ל 5 שנים מיום אישור התכנית) קווי הבניין. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: שימוש בגג למרפסת בניה שלא בהינף אחד בשונה משלביות ביצוע תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 23.10.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' תיק 2023/6174 שהוגש מיום 06.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 231068 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. הנספח מציע: לדירה 46: בחזית צפונית מערבית מרפסות גג. ולדירה 46+48 תוספות בינוי על הגג. מוצע בבקשה: לדירה 46: בחזית צפונית מערבית מרפסות גג. ולדירה 46+48 תוספות בינוי על הגג. + מרפסות גג שאינם עפ"י נספח. את תוספות הבניה התואמות לנספח הבינו – אין מניעה לאשר. את מרפסות הגג שאינן תואמות לנספח הבינוי אין מניעה לאשר מאחר ופורסמה הקלה בדבר השימוש במרפסת זו וכן המרפסת מוצעת ע"ג גג פרטי המוצמד לדירה. שטחי בניה: שטחי עיקרי עפ"י תב"ע: דירה 46: 56.35 מ"ר דירה 48: 60.29 מ"ר מוצע בבקשה: דירה 46: 56.03 מ"ר דירה 48: 55.94 מ"ר השטחים המוצעים עומדים במותר.		

מרפסות גג: במפלס +6.00 בחזית צפונית מערבית מוצעת תוספת מרפסות גג המרפסות מוצעות ע"ג תוספות מאושרות בתיק 22/374 ותואמות נספח בינוי, אין מניעה לאשר. במפלס +9.00 בחזית צפונית מערבית ודרומית מזרחית מוצעות מרפסות גג לא תואמות נספח. אין מניעה לאשר מאחר ופורסמה הקלה בדבר השימוש במרפסת זו וכן המרפסת מוצעת ע"ג גג פרטי המוצמד לדירה. מרפסת זיז, השלמת 5% קומת גג, ממ"ד, חדר מחזק, מס' יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי גובה בניה: ע"פ טבלה 5: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 13.1 מ' מוצע בבקשה: 13.1 מ', עומד במותר. מס' קומות: ע"פ טבלה 5: מס' קומות מעל הכניסה הקובעת 4. מוצע בבקשה: קומה נוספת מעל 3 קומות קיימות, עומד במותר שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד לכל כניסה בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.		

מוצע בבקשה: בניה לא בהינף אחד. פורסמה הקלה: בניה שלא בהינף אחד בשונה משלביות ביצוע אין מניעה לאשר את ההקלה המבוקשת. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע תואם נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית, יש להתאים פתחים לחזית הקיימת יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע-התקבל אישור 24.01.24 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שימוש בגג למרפסת בניה שלא בהינף אחד בשונה משלביות הביצוע.	02/01/2024	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	חזזה 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

התכנון המוצע התואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

מרפסות גג – אין מניעה לאשר מאחר ומוצע ע"ג גג מוצמד ופורסמה הקלה בדבר השימוש בגג.

יש להתאים פתחים לחזית הקיימת

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2018/0631.01
מספר סידורי	18

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה ומסחר, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	תוספת בניה להרחבת מפעל קיים "מרכז הבשר".
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חברה מ.ד.ע. 2008 אחזקות בע"מ
עורך הבקשה	שמואלי מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

היזומה 12, אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31298	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973	60	אזור תעשייה	
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689ב	תחילת תוקף	24/04/1977			
5/23/05	אושרה	31/03/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצא תיק רלוונטי לחלקה

מהות הבקשה המוצעת:

אזור תעשייה עטורת הרחוב יתרון 2

גוש 31298 חלקה 30

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע תוספת לאולם תעשייה למשחטת עופות קיימת ומבנים קיימים להריסה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בתאריך 6.7.23 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס:

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

תנאי לתחילת עבודות: הריסות המבנים הלא חוקיים במגרש. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/23/05 תחילת תוקף: 31/03/2003 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1689*ב- תחילת תוקף 24/04/1977 1689*א – תחילת תוקף 06/12/1973. * 1689 -תחילת תוקף 03/05/1973. תוכנית כפופות: * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	31/03/2024	חוות דעת תכנונית

ע"פ תבע 1689 ב' - לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 1689 ב' - לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין מספר 2023/5446.00 שהוגש מיום 20.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת הינה עומדת בתחום קווי בניין המותרים. מס' קומות: התוכנית- 1689 ב' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות. קיים- 2 קומות מוצע בבקשה תוספת קומה קיימת ע"כ עומד במותר-אין מניעה לאשר . גובה: התוכנית – 1689 סעיף 9 ב' - גובה מירבי- 795.0 + מעל גובה פני הים. גובה התוספת המוצעת- 766.35 + המוצע עומד במותר-ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה. 224% - שטח המגרש- 20245 * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 45348.8 מ"ר, עומד במותר. קומת קרקע במפלס +0.00:		

מוצע תוספת לאולם תעשייה למשחטת עופות קיימת ומבנים קיימים להריסה. האולם המוצע: בשטח של 296.61 מ"ר. מבנה קיים: בשטח של 1253.78 מ"ר. קומה א במפלס +4.50: המבנה הקיים : 1254.04 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 2507.82 45.348.8 < מ"ר , עומד במותר, אין מניעה לאשר. סככה, מבנים להריסה: בתוכנית קיימים מספר מבנים/סככות להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסות המבנים ללא היתר המסומנים בצהוב ע"ג הבקשה. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 1689 ב'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"מ: לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים: בניה בשטח משותף- נדרש חתימות 2/3 מבעלי החלקה. הוצגו 20 חתימתו מתוך 27 בעלי חלקות , כנדרש. נוהל בקרה הנדסית: ע"פ תבע 1689 א'- לא חל סעיף בקרה הנדסית.		

תנאים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 21.9.23 אישור מח' שפ"ע-התקבל אישור 11.7.23 אישור מח' הסדרי תנועה- התקבל אישור 19.7.23 תכנית אושרה בעבר, תיק נסגר. אין התנגדות לתוכנית. כל התנאים שאושרו בתאריך 3.6.19 חלים גם כעת. בכפוף לאישור מחלקת דרכים: תנאי לתעודת גמר רשות תמרור והסדרת חניות בפועל עפ"י ההיתר המקורי המצורף מס' 2352 והתוספת הנוכחית- התנאי הוטמע במערכת. אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור 4.12.2023 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם תוכנית 1689 ומקובל מבחינה תכנונית . -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה תואם תוכנית 1689 ומקובל מבחינה תכנונית . נדחה לצורך הצגת תימוכין קניינים כנדרש תנאי לתחילת עבודות : הריסות המבנים הלא חוקיים במגרש. חוות דעת תכנונית: יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה תואם תוכנית 1689 ומקובל מבחינה תכנונית . נדחה לצורך הצגת תימוכין קניינים כנדרש תנאי לתחילת עבודות : הריסות המבנים הלא חוקיים במגרש. חוות דעת תכנונית: יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	19/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	19/12/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/23/05 תחילת תוקף: 31/03/2003 ייעוד הקרקע: אזור תעשייה *1689 ב- תחילת תוקף 24/04/1977 *1689 א – תחילת תוקף 06/12/1973. * 1689 -תחילת תוקף 03/05/1973. תוכנית כפופות: * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 1689 ב' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 1689 ב'- לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5446.00 שהוגש מיום 20.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת הינה עומדת בתחום קווי בניין המותרים.		

מס' קומות: התוכנית- 1689ב' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות. קיים- 2 קומות מוצע בבקשה תוספת קומה קיימת ע"כ עומד במותר-אין מניעה לאשר. גובה: התוכנית – 1689 סעיף 9ב'- גובה מירבי- +795.0 מעל גובה פני הים. גובה התוספת המוצעת-+766.35 המוצע עומד במותר-ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 20245 * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 45348.8 מ"ר, עומד במותר. קומת קרקע במפלס +0.00: מוצע תוספת לאולם תעשייה למשחטת עופות קיימת ומבנים קיימים להריסה. האולם המוצע: בשטח של 296.61 מ"ר. מבנה קיים: בשטח של 1253.78 מ"ר. קומה א במפלס +4.50: המבנה הקיים : 1254.04 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע 2507.82 > 45.348.8 מ"ר , עומד במותר, אין מניעה לאשר. סככה, מבנים להריסה:		

בתוכנית קיימים מספר מבנים/סככות להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסות המבנים ללא היתר המסומנים בצהוב ע"ג הבקשה. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 1689 ב' - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"מ: לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים: לא מוצג חתימות שכנים, יש להציג חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בנכס נוהל בקרה הנדסית: ע"פ תבע 1689 א' - לא חל סעיף בקרה הנדסית. תנאים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 21.9.23 אישור מח' שפ"ע-התקבל אישור 11.7.23 אישור מח' הסדרי תנועה- התקבל אישור 19.7.23 תכנית אושרה בעבר, תיק נסגר. אין התנגדות לתוכנית. כל התנאים שאושרו בתאריך 3.6.19 חלים גם כעת. בכפוף לאישור מחלקת דרכים: תנאי לתעודת גמר רשות תמרור והסדרת חניות בפועל עפ"י ההיתר המקורי המצורף מס' 2352 והתוספת הנוכחית- התנאי הוטמע במערכת. אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור 23.12.4.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם תוכנית 1689 ומקובל מבחינה תכנונית . נדחה לצורך הצגת תימוכין קניינים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
	20/04/2023	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
	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
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור משרד הבריאות	11

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

תנאי לתחילת עבודות:

הריסות המבנים הלא חוקיים במגרש.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2016/0113.01
מספר סידורי	19

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז עד 14 מ"מ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מעלם אליעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 54 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
589390	תחילת תוקף	21/11/2020	1	מגורים	1468

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

15/460 תוספת מרפסות לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 6 קומו מעל קומת מרתף.

מצב מוצע:

קומה א, מפלס +5.6:

לדירה מס' 7 מוצעות 2 מרפסות זיז אחת בחזית צפונית ואחת בחזית מזרחית.
ברחוב מעגלות הרב פרדס 54 נווה יעקב גוש 30644 חלקה 11.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

בניה בשונה מנספח בינוי

תוספת מרפסת זיז עד 14 מ' בתוך קווי הבניין.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 21.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: המרפסת בחזית המזרחית מקובלת מבחינה תכנונית המרפסת בחזית הצפונית , - תכנון המרפסת אינו מקובל מבחינה חזותית ללא הבינוי כי מוצע כזיז בולט מקו קונטור הבניין הקיים ע"כ יש לצמצם את המרפסת עד לתחום קונטור המבנה הקיים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
09/06/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 589390

תחילת תוקף: 21/11/2020 ייעוד הקרקע: מגורים התוכנית החלה בחלקה: *589390 תחילת תוקף 21.11.2020 מגורים חוק התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/6912 שהוגש מיום 6.12.22 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטיה ניכרת: בתכנית קיימת סטיה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצוין בנספחים מס' 1,2,3,4,5. מס' יח"ד המירבי בתכנית קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: בניה בשונה מנספח בינוי תוספת מרפסת זיז עד 14 מ' בתוך קווי הבניין. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 21.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות		

נספח בינוי: קיים נספח בינוי מחייב לעניין: מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בניין. הנספח מציע: בחזית מזרחית תוספת הרחבת מגורים לדירה. ובחזית צפונית מרפסת זיז מקורה. מוצע בבקשה: -בחזית מזרחית מרפסת זיז בשונה מנספח במיקום חלקי של תוספת שטח עיקרי אשר אינו מוצע בבקשה- המרפסת הינה בתחום קווי הבניין. בחזית זו קיימות מרפסות נוספות ע"פ היתר 15/460 ע"כ אין צורך בתכנית צל ובצמד מרפסות המרפסת המוצעת הינה מימוש של תוכנית צל שאשורה בשינוי מיקום קל. ע"כ אין מניעה לאשרה יש להגיש כתנאי למתן היתר בניה: התחייבות לפירוק המרפסת בעת בניית התוספת ע"פ נספח הבינוי. -בחזית צפונית מרפסת זיז מקורה חלקית המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי אך מאחר והבינוי המאושר עפ"י התב"ע לא מוצע במסגרת הבקשה , תכנון המרפסת אינו מקובל מבחינה חזותית ללא הבינוי כי מוצע כזיז בולט מקו קונטור הבניין הקיים ע"כ יש לצמצם את המרפסת עד לתחום קונטור המבנה הקיים. שטחי בניה: מרפסת בחזית צפונית תואמת נספח בינוי ועומדת בשטחים המותרים, סה"כ 12.20 מ"ר מרפסת בחזית מזרחית מוצעת כשטח עיקרי מנספח סה"כ שטח מרפסת 11.01 מ"ר, אין מניעה לאשר.		

מרפסות גג, ממ"ד , תכסית, , יח"ד, מס' קומות: לא מוצע, לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף ו(7): היתר לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הוגש נוהל בקרה הנדסי כנדרש. שלביות ביצוע סעיף 7.1: 1 הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג...ובמקרה של ביצוע חלקי...הוזהר גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה. 4 בנוסף למפורט לעיל , הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה מהוצעת בבניינים אחרים שבתכנית. מוצע בבקשה: מרפסות בלבד ללא בינוי - ל"ר. תימוכין קניינים: מרפסות זיז - לא נדרש. חוות דעת תכנונית: המרפסת בחזית המזרחית מקובלת מבחינה תכנונית		

המרפסת בחזית הצפונית, - תכנון המרפסת אינו מקובל מבחינה חזותית ללא הבינוי כי מוצע כזיז בולט מקו קונטור הבניין הקיים ע"כ יש לצמצם את המרפסת עד לתחום קונטור המבנה הקיים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: לא נדרש, בניה לא על הקרקע.		
בנייה בשונה מנספח בינוי תוספת מרפסת זיז עד 14 מ"מ בתוך קוי בניין	31/10/2023	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	5

	הגורמים המאשרים	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

המרפסת בחזית המזרחית מקובלת מבחינה תיכנונית

המרפסת בחזית הצפונית , - תכנון המרפסת אינו מקובל מבחינה חזותית ללא הבינוי כי מוצע כזיז בולט מקו קונטור הבניין הקיים ע"כ יש לצמצם את המרפסת עד לתחום קונטור המבנה הקיים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2015/0324.06
מספר סידורי	20

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, NECHASIM_nehes_update
מהות בקשה	תוספת בניה לדירות קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פריימן יאיר משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ואקנין נועם דוד
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 30, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1049071	תחילת תוקף	18/02/2023	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	1915
4956	תחילת תוקף	24/03/2000	45	אזור מגורים מיוחד	
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה יש התרים קודמים הרלוונטים לבקשה:

14/125 תוספת בניה

2015/324.5 בתהליך היתר בניה-פיצול יח"ד עפ"י תב"ע.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין מגורים בן 4 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומה ה , מפלס +16.50:

דירה מס' 9:

קיים הליך של היתר בניה עבור פיצול יח"ד חדשה מס' תיק 15/324.5 ומוצע כעת הרחבת יח"ד מס' 13 ומס' 11 למגורים בחזית דרומית.(הכשרת עבירת בניה) ברחוב הנרי מורגנטאו 30, רמות, גוש 30719 חלקה 45.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

הקלה בדבר שניה בשונה מהוראות התב"ע לעניין שלביות ביצוע שלא בהינף אחד. תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 28.02.2024 ולבקשה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 45 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
10/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכנוני -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

	10/06/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1049071 תחילת תוקף: 18/02/2023 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *2263 תחילת תוקף 7.6.1979 אזור מגורים 4. *ג2263 תחילת תוקף 4.9.1980 אזור מגורים 4. *1049071 תחילת תוקף 18.2.23 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 1049071 יש סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1. מס' יחידות דיור המירבי בתכנית זו. קווי הבניין המפורטים בתשריט. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.4.23 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 1049071. הבקשה אינה חורגת מקווי הבניין. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: שטח עיקרי 9.2 מ"ר לכל דירה. מוצע בבקשה: שטח עיקרי 10.51 מ"ר לכל דירה יש לצמצם לשטחים המותרים ע"י קיזוז קירות משותפים לדירות הצמודות. נספח בינוי: קיים נספח בינוי המחייב רק לעניין גובה ומס' קומות ומנחה לשאר הנושאים. הנספח מציע הרחבות לדירות בחזית דרומית עבור 4 יח"ד הקיימות בקומה ה. מוצע בבקשה: הרחבה עבור 2 דירות מתוך 4 דירות בקומה תואמות נספח בינוי במדויק = ע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע. חניה,מרפסות זיז, מרפסת גג: לא מוצע לא רלוונטי תימוכין קניינים: מוצעת תוכנית עפ"י נספח - אין צורך בהגשת תימוכין קניינים. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1.1:"תוספות הבניה המוצעות כולל פיצול יח"ד		

בקומות ב,ג,ד,ה תבוצענה בהינף אחד , לא תותר בנייה בשלבים , מודגש בזאת כי ניתן לפצל דירה גם ללא תוספת בניה מוצעת במסגרת תוכנית זו אלא על בסיס הבנייה הקיימת בשטח". מוצע בבקשה: ביצוע תוספות חלקי עבור דירות 11,13- הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע ופורסמה הקלה בדבר בניה משונה מהוראות התב"ע לעניין שלביות ביצוע שלא בהינף אחד – ע"כ אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תיכנוני -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: איכות הסביבה – לא נדרש פחות מ80 מ"ר. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 1.4.24		
הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התב"ע לענין שלביות ביצוע	15/02/2024	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

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 תיכנוני

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2010/0478.07
מספר סידורי	21

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה ע"פ תב"ע מספר 5062
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת לנדאו רות
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

סולם יעקב 7, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	15	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
75556	תחילת תוקף	19/03/2016	מגורים ג	3577

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 27.11.1995 בת.ב 1974/0367.01 ובו אושר "סגירת מרפסת ושרותים".
- בתאריך 19.11.1997 בת.ב 1974/0367.02 ובו אושר "בניית מרפסת".
- בתאריך 30.09.2003 בת.ב 1998/0778.03 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה א".
- בתאריך 01.12.2004 בת.ב 1998/0778.04 ובו אושר "בניית מרפסת בקומה ב' והפיכת חלון לדלת".
- בתאריך 10.09.2000 בת.ב 2000/0612.00 ובו אושר "תוספת בקומת הכניסה".

- בתאריך 03.07.2003 בת.ב. 2000/0612.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע, גידור חצר והרחבת חלון".
- בתאריך 02.10.2005 בת.ב. 2000/0612.02 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע ומרפסת גג לדירה בקומה א'".
- בתאריך 07.11.2002 בת.ב. 2000/0780.00 ובו אושר " תוספת מרפסות".
- בתאריך 09.07.2009 בת.ב. 2000/0840.01 ובו אושר " תוספת בעמודה של 3 קומות ותוספת לדירה בקומה א' מעל עמודים ומחסנים".
- בתאריך 05.09.2002 בת.ב. 2002/0203.00 ובו אושר " בנית מרפסת לדירה בקומה ב'".
- בתאריך 08.09.2005 בת.ב. 2002/0203.01 ובו אושר " תוספת מרפסת לדירה בקומה ב'".
- בתאריך 14.03.2004 בת.ב. 2003/0448.00 ובו אושר " בניית מרפסת לדירה בקומה ב'".
- בתאריך 22.08.2004 בת.ב. 2003/0448.01 ובו אושר " תוספת עמודים למרפסת מאושרת".
- בתאריך 07.08.2005 בת.ב. 2004/0429.00 ובו אושר " תוספת בעמודה של 4 קומות, תוספת 3 מרפסות, תוספת מחסן וסגירת 3 מרפסות".
- בתאריך 08.09.2008 בת.ב. 2006/0038.01 ובו אושר " תוספת מרפסת לא מקורה".
- בתאריך 27.10.2009 בת.ב. 2006/0038.02 ובו אושר " תוספת בניה בעמודה של שלוש קומות".
- בתאריך 21.09.2009 בת.ב. 2006/0038.03 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 30.06.2010 בת.ב. 2006/0038.04 ובו אושר " מרפסת".
- בתאריך 18.10.2010 בת.ב. 2006/0038.05 ובו אושר " סגירת 2 מרפסת".
- בתאריך 01.06.2014 בת.ב. 2006/0038.06 ובו אושר " תוספת בניה ע"פ תב"ע".
- בתאריך 17.03.2013 בת.ב. 2010/0478.00 ובו אושר " תוספות בנייה".
- בתאריך 11.02.2015 בת.ב. 2010/0478.01 ובו אושר " תוספת בניה לדירה 19 ומעטפת לדירה 17".
- בתאריך 11.02.2015 בת.ב. 2010/0478.02 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 21.02.2013 בת.ב. 2010/0577.00 ובו אושר " תוספות בניה".
- בתאריך 11.09.2014 בת.ב. 2010/0577.01 ובו אושר " תוספת ממ"ד + מרפסת זיז".
- בתאריך 09.10.2011 בת.ב. 2010/0683.00 ובו אושר " תוספת 2 מחסנים עבור 2 יח"ד".
- בתאריך 05.03.2006 בת.ב. 1998/0778.05 ובו אושר " בנית מרפסת קומה ד'".
- בתאריך 03.06.2019 בת.ב. 2010/0478.06 ובו אושר " תוספת קומה הרחבה לדירות גג קיימות".

- בתאריך 26.02.2001 בת.ב 2000/0840.00 ובו אושר "תוספת בנייה".
- בתאריך 22.05.2005 בת.ב 2005/0014.00 ובו אושר "תוספת מרפסת לדירה בקומה ד' ושינוי מיקום חלון".
- בתאריך 10.07.2011 בת.ב 2010/0121.00 ובו אושר "תוספת בניה עבור יח"ד אחת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב סולם יעקב 7 בניין בן 5 קומות .

גוש: 30716 חלקה: 15.

מצב מוצע:

חזית דרומית :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 11.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15 .

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה
10/06/2024	

תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	המוצע היינו בהתאם להוראות 5062 ונספח הבינוי מס' 1 ומקובל מבחינה תכנונית - ע"כ אין מניעה לאשר. הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי מח' שפ"ע כתנאי לדיון נוסף. לאחר השלמת התנאים , תיקון התכנית וביצוע הליך פרסומי/משלוח הודעות כנכתב בהמשך הבקשה תובא לדיון בהתנגדויות . שלביות ביצוע: -הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע יש להוסיף את הדירה שמעל כמבקש , להציג ריצוף ולבצע משלוח הודעות או לחילופין לבצע הליך פרסומי בגין אי עמודה בהוראות התכנית לעניין שלבות ביצוע. תנאים טרם דיון: אישור שפ"ע: -יש להשלים תנאי זה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדייר אניס אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 30. הדירה היא בבעלות המתנגד . "הבנייה על הקרקע במיקום של בור ביוב.- יש לבדוק את מיקום הביוב בתוספת במוצעת ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת סמט דבורה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 36. הדירה היא בבעלות המתנגד .

"מתנגדת לגדר המתכת שחוסמת לו את הגינה המשותפת לכל דיירי הבניין 7, הבניה המוצעת חוסמת גישה לפיר של כניסה ד', אנו דורשים כי איסר השכרת הנכס לכל מוסד לימודי שהוא כפי שבעל הנכס עשה בעבר, וזה יצר רעש לכל דיירי הכניסות." יש לתקן הערות המסומנות על גבי 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- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 75556 תחילת תוקף: 19/03/2016 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 75556 - תחילת תוקף 19/03/2016, אזור ג'- התוספת המבוקשת הינה מכוח תוכנית 5062 וע"פ תוכנית זו בבחנת הבקשה.	10/06/2024	חוות דעת תכנונית

*5062- תחילת תוקף 21/04/2000, אזור מגורים מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. תכניות מבטלת: *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: בתכנית 5062- לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 5062 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 דרומית : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5664.00 שהוגש מיום 30.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: ע"פ תבע 5062 נספח בינוי מס' 1 – דירה מס' 22- תוספת שטח- 15.60 מ"ר. השטחים המוצעים הם תואמים לנספח הבינוי . מצב מוצע:		

קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.60 מ"ר. מרפסות: לא מוצע בבקשה זו מרפסות . מס' קומות: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע: תכנית 5062 סעיף ז.9- "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה , במקרה של בנייה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה ." הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע יש להוסיף את הדירה שמעל כמבקש , להציג ריצוף ולבצע משלוח הודעות או לחילופין לבצע הליך פרסומי בגין אי עמודה בהוראות התכנית לעניין שלבות ביצוע. ממ"דים: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים:		

המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 10.03.2024 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להשלים תנאי זה כנדרש. נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5062 - לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע היינו בהתאם להוראות 5062 ונספח הבינוי מס' 1 ע"כ אין מניעה לאשר. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדייר אניס אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 30. הדירה היא בבעלות המתנגד . "הבנייה על הקרקע במיקום של בור ביוב.- יש לבדוק את מיקום הביוב בתוספת במוצעת ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת סמט דבורה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 36.		

הדירה היא בבעלות המתנגד .		
"מתנגדת לגדר המתכת שחוסמת לו את הגינה המשותפת לכל דיירי הבניין 7,		
הבניה המוצעת חוסמת גישה לפיר של כניסה ד',		
אנו דורשים כי איסר השכרת הנכס לכל מוסד לימודי שהוא כפי שבעל הנכס עשה בעבר , וזה יצר רעש לכל דיירי הכניסות ."		
לאחר השלמת התנאים , תיקון התכנית וביצוע הליך פרסומי/ משלוח הודעות כנכתב לעיל הבקשה תובא לדין בהתנגדויות		

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע היינו בהתאם להוראות 5062 ונספח הבינוי מס' 1 ומקובל מבחינה תכנונית - ע"כ אין מניעה לאשר.

הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי מח' שפ"ע כתנאי לדין נוסף.

לאחר השלמת התנאים , תיקון התכנית וביצוע הליך פרסומי/ משלוח הודעות כנכתב בהמשך הבקשה תובא לדין בהתנגדויות

שלביות ביצוע:

-הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע יש להוסיף את הדירה שמעל כמבקש, להציג ריצוף ולבצע משלוח הודעות או לחילופין לבצע הליך פרסומי בגין אי עמודה בהוראות התכנית לעניין שלבות ביצוע.

תנאים טרם דיון:

אישור שפ"ע:

-יש להשלים תנאי זה כנדרש.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות :

התקבלה התנגדות מאת הדייר אניס אברהם כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 30. הדירה היא בבעלות המתנגד .

"הבנייה על הקרקע במיקום של בור ביוב.- יש לבדוק את מיקום הביוב בתוספת במוצעת ."

התקבלה התנגדות מאת הדיירת סמט דבורה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 36.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"מתנגדת לגדר המתכת שחוסמת לו את הגינה המשותפת לכל דיירי הבניין 7,

הבניה המוצעת חוסמת גישה לפיר של כניסה ד',

אנו דורשים כי איסר השכרת הנכס לכל מוסד לימודי שהוא כפי שבעל הנכס עשה בעבר , וזה יצר רעש לכל דיירי הכניסות ."

יש לתקן הערות המסומנות על גבי 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- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2012/0664.06
מספר סידורי	22

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מירזיב יורי
עורך הבקשה	מהנדס תמייב יעקב
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

ויקטור ויוליוס 6 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	5	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991		
9920	תחילת תוקף	26/12/2011		

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת נווה יעקב , בניין משותף בן 3 קומות מעל הקרקע ו- 2 מתחת לקרקע.

הבקשה מציגה תוספת שטחים עיקריים ומרפסת , במפלס מרתף, בקומת קרקע ובקומה א'- בהסתמך על תכנית נקודתית 9920 אשר הוסיפה שטחי בניה ומרפסות עבור הדירות בבניין זה.

מטרת התוכנית הינה הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לכל אחת.

בעבר הוגשה בקשה להיתר בניה ע"ש אותם דיירים במס' בקשה 2012/664.03, בקשה זו לא קודמה למרות שניתנה הארכת תוקף לעזור למבקשים להתקדם לקראת ההיתר.

בנוסף, קיימים מס' היתרים בבניין זה של תוספות בניה מכוח תכנית זו.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תקנה 149- פרסום הקלות לחלקות הגובלות ולבעלים שלא חתמו

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה:

- הקלה לבניה ללא הינף אחד.

תום מועד להתנגדויות עד 04/06/2019, לא התקבלו התנגדויות, הליך הפרסום בוצע כחוק.

אישורים שהתקבלו טרם דיון

נדרש אישור חיזוק מבנים, האישור התקבל ב- 03.03.2020

מידע קודם

מתאריך	
16/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13/09/2021 לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. המבקש מר פנחס ניאזוב נפטר ויש לו 4 יורשים שהינם המבקשים החדשים. לפיכך התיק עולה לדיון לצורך שינוי שמות המבקשים. להלן שמות ארבעת היורשים המבקשים החדשים המקום מר ניאזוב: יפה דוידוב ת"ז 1674030. מירה דוידוב ת"ז- 16740318 רובין ניאזוב ת"ז- 16740334 מישאל ניאזוב ת"ז- 16740326 אין מניעה לאשר את שינוי המבקשים.
06/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9920 תחילת תוקף: 26/12/2011 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13/09/2021 לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. המבקש מר פנחס ניאזוב נפטר ויש לו 4 יורשים שהינם המבקשים החדשים. לפיכך התיק עולה לדיון לצורך שינוי שמות המבקשים. להלן שמות ארבעת היורשים המבקשים החדשים המקום מר ניאזוב: יפה דוידוב ת"ז 1674030. מירה דוידוב ת"ז- 16740318 רובין ניאזוב ת"ז- 16740334 מישאל ניאזוב ת"ז- 16740326 התקבלו מסמכי בעלות מעודכנים ואין מניעה לאשר.		
פרוט תוספות הבניה המוצעות- מש' מורזיאב יורי דירה מס' 20- מפס 4.20 - (722.00) מבוקש 59.29 מ"ר עיקר, התוספת המוצעת הינה 3 חדרים גדולים וחדר שירותים בקומת המרתף. תוספת הבניה המוצעת תואמת תכנית 9920- ניתן לאשר את התוספת המוצעת בקומה זו. מפס 1.40 - (724.80)	13/09/2021	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבוקש מרפסת מוצעת בשטח 23.63 מ"ר בחזית דרומית, במפלס זה מוצעות מדרגות כגישה למפלס המרתף- קומה זו תואמת לתכנית 9920, ניתן לאשר. מש' ניאזוב פנחס דירה מס' 23- מפלס +2.80 (729.00) מבוקש 29.93 מ"ר עיקרי, התוספת המוצעת הינה 3 חדרים, 2 חדרים בחזית דרומית וחדר בכיוון צפון. תוספת הבניה תואמת נספח למעט מרפסת פתוחה בחזית דרומית המאושרת בתכנית ואינה מבוקשת בבקשה זו, ניתן לאשר. מש' מורזיאב יורי דירה מס' 14- מפלס +2.80 (729.00) מבוקש 24.26 מ"ר, 2 חדרים בחזית דרומית, התוספת תואמת לנספח הבינוי למעט מרפסת פתוחה המאושרת בתכנית ואינה מבוקשת במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. מפלס +5.60 (731.80) יש להציג את כל גגות התוספות כגג ללא שימוש, לא ניתן להציג פתחים למרפסות אלו. יש תיקונים ע"ג התכנית במערכת המקוונת, יש לתקנם כתנאי להעברה לגורמים.		
פרוט תוספות הבניה המוצעות- מש' מורזיאב יורי דירה מס' 20- מפלס -4.20 (722.00) מבוקש 59.29 מ"ר עיקרי, התוספת המוצעת הינה 3 חדרים גדולים וחדר שירותים בקומת המרתף. תוספת הבניה המוצעת תואמת תכנית 9920- ניתן לאשר את התוספת המוצעת בקומה זו. מפלס -1.40 (724.80) מבוקש מרפסת מוצעת בשטח 23.63 מ"ר בחזית דרומית, במפלס זה מוצעות מדרגות כגישה למפלס המרתף- קומה זו תואמת לתכנית 9920, ניתן לאשר. מש' ניאזוב פנחס דירה מס' 23-	23/08/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מפלס +2.80 (729.00) מבוקש 29.93 מ"ר עיקרי, התוספת המוצעת הינה 3 חדרים, 2 חדרים בחזית דרומית וחדר בכיוון צפון. תוספת הבניה תואמת נספח למעט מרפסת פתוחה בחזית דרומית המאושרת בתכנית ואינה מבוקשת בבקשה זו, ניתן לאשר. מש' מורזיאב יורי דירה מס' 14- מפלס +2.80 (729.00) מבוקש 24.26 מ"ר, 2 חדרים בחזית דרומית, התוספת תואמת לנספח הבינוי למעט מרפסת פתוחה המאושרת בתכנית ואינה מבוקשת במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. מפלס +5.60 (731.80) יש להציג את כל גגות התוספות כגג ללא שימוש, לא ניתן להציג פתחים למרפסות אלו. יש תיקונים ע"ג התכנית במערכת המקוונת, יש לתקנם כתנאי להעברה לגורמים.		
מספר תכנית שחלה בחלקה: 9920 תחילת תוקף 26/112016, אזור מגורים ב', תכנית בסמכות מחוזית. תכנית נוספות שחלות בחלקה: 3907, 3907 א', 1978, ו- 1978 א'. התכניות כפופות לתכנית מתאר 62 לירושלים. הוראות סטייה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 ו' "תוספת יח"ד וכן פיצול יח"ד לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת". נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה- חלק מהנתונים מחייבים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2019/5090.00 שהוגש מיום: 03/02/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין עפ"י נספח הבינוי. מפת המדידה המצורפת לבקשה מציגה את קווי הבניין לתוספות האפשריות עפ"י תכנית 9920. התכנית קובעת	18/08/2021	חוות דעת תכנונית

בסעיף 4.1.2. ג' מציינת כי קווי הבניין מירביים כפי המצוין בתשריט. גובה 12.25 מ' כמפורט בנספח מס' 1- הבקשה לא מציגה תוספת גובה למבנה אלא רק הרחבות ומרפסות ליח"ד קיימות, לכן הם עומדים בדרישה. מספר קומות מס' קומות מותרות 3 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת לכניסה הקובעת- הבקשה עומדת בדרישה כיוון שתוספת הבניה במפלס המרתף תואם תכנית. מספר יחידות דיור מס' יח"ד המירבי בבנין יהיה 26 יח"ד, לא תותר תוספת יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בטאבו- הבקשה עומדת בדרישה לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה המותרים עפ"י תכנית עיקרי- מעל מפלס הכניסה הקובעת- 1876.61 מ"ר ומתחת למפלס הכניסה הקובעת- 711.60 מ"ר. שירות- מעל מפלס הכניסה הקובעת- 130.98 מ"ר ומתחת למפלס הכניסה הקובעת- 189.50 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המוצעות- מש' מורזיאב יורי דירה מס' 20- מפלס 4.20- (722.00) מבוקש 59.29 מ"ר עיקרי, התוספת המוצעת הינה 3 חדרים גדולים וחדר שירותים בקומת המרתף. תוספת הבניה המוצעת תואמת תכנית 9920- ניתן לאשר את התוספת המוצעת בקומה זו. מפלס 1.40- (724.80) מבוקש מרפסת מוצעת בשטח 23.63 מ"ר בחזית דרומית, במפלס זה מוצעות מדרגות כגישה למפלס המרתף- קומה זו תואמת לתוכנית 9920, ניתן לאשר. מש' ניאזוב פנחס דירה מס' 23-		

מפּלס +2.80 (729.00) מבוקש 29.93 מ"ר עיקרי, התוספת המוצעת הינה 3 חדרים, 2 חדרים בחזית דרומית וחדר בכיוון צפון. תוספת הבניה תואמת נספח למעט מרפסת פתוחה בחזית דרומית המאושרת בתכנית ואינה מבוקשת בבקשה זו, ניתן לאשר. מש' מורזיאב יורי דירה מס' 14- מפּלס +2.80 (729.00) מבוקש 24.26 מ"ר, 2 חדרים בחזית דרומית, התוספת תואמת לנספח הבינוי למעט מרפסת פתוחה המאושרת בתכנית ואינה מבוקשת במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. מפּלס +5.60 (731.80) יש להציג את כל גגות התוספות כגג ללא שימוש, לא ניתן להציג פתחים למרפסות אלו. שלביות ביצוע סעיף 7.1 1. תוספות הבניה בחזיתות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר ע"ס תכנית 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. מודגש בזאת כי לא תותר בניה בשלבים- בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד, ניתן לאשר הקלה זו כיוון שאינה מהווה סטייה ניכרת. 2. קומת המרתף המרתף תיבנה בהינף אחד. מודגש בזאת כי לא תותר בניה בשלבים. הבניה בקומת המרתף תבוצע ללא תלות בבניה המוזכרת בעמודות- פורסמה הקלה לבניה ללא הינף אחד, עומדים בדרישה. תנאים למתן היתר בניה - תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו. - הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 הכולל את כל האלמנטים הנדרשים לפי סעיף 4.1.2 ח' 2. - היתר בניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות		

התשתית המצאות בתחומי המגרש במידה והדבר יידרש עבור בניית תוספות בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. - קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין עמידה בתקנות שנושאן אוורור שטחים עיקריים, יישומם יהיה ע"י מגישי הבקשה לשביעות רצונם של המחלקה לאיכות הסביבה. - הגדר המסומנת בצבע צהוב בנספח מס' 1, מיועדת להריסה כתנאי להוצאת היתר- ככל והגדר אינה שייכת למגישי הבקשה יש לסמן כ"לא כלול בבקשה". - עצים לשימור, סעיף 4.12. י"א- העצים המסומנים בתשריט באדום מיועדים לשימור- יש לתאם עם מחלקת גננות לגבי ביצוע עבודות הבניה בסביבתם. תכנית חיזוקים התכנית בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 ודרישה לחיזוקים לפי תקן 413, פרוט חו"ד של אינג' דייגו פרסובסקי: תוספות הבניה המוצעות ממצה חלל קיים מתחת לבניין ועפ"י ת"י 413 חלק 3, סעיף 7.2.5.2 מוגדרות בתור "שינוי מותר" מאחר ואין תוספת מבנה מעל קומת הכניסה. אי לכך, אין כל מניעה מבחינתו לקדם הבקשה במחלקת רישוי. תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים בבניין. יש תיקונים ע"ג התכנית במערכת המקוונת, יש לתקנם כתנאי להעברה לגורמים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	אישור רשות העתיקות	5
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
כן	גשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	11
	תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.	12

13	אישור מחלקת איכות הסביבה.
14	אישור מחלקת גננות.
15	חו"ד קונסטרוקטור לעניין בניית התוספת במרתף כולל הפתחים.
16	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דו"ח פיקוח

**המלצת האגף
לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים**

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13/09/2021 לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

המבקש מר פנחס ניאזוב נפטר ויש לו 4 יורשים שהינם המבקשים החדשים.

לפיכך התיק עולה לדיון לצורך שינוי שמות המבקשים.

להלן שמות ארבעת היורשים המבקשים החדשים המקום מר ניאזוב:

יפה דוידוב ת"ז 1674030.

מירה דוידוב ת"ז- 16740318

רובין ניאזוב ת"ז- 16740334

מישאיל ניאזוב ת"ז- 16740326

אין מניעה לאשר את שינוי המבקשים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1995/0666.10
מספר סידורי	23

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסנים , תוספת שטח עיקרי ומרפסות לבנין קיים עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ועקנין יהושע אבישי
עורך הבקשה	גברת סקולסקי מלכה
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

קויפמן יחזקאל 19 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			
9932	תחילת תוקף	28/05/2007			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים טורי גדול משותף בעל 4 קומות וקומה חמישית חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות של מחסנים לדירות 52,53,51,56,50 , תוספת מרפסת לדירה מס' 50 ותוספת שטח עיקרי ומרפסת לדירה 52

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס -2.60 קומת מרתף: מוצעים חמישה מחסנים לדירות בהיקף כולל של 43.07 מ"ר.

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של מרפסת לדירה מס' 50 וכן ריצוף חצר.

מפלס +2.80 קומה א': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 52 וכן תוספת של מרפסת זיז במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד

היתרים קודמים בחלקה: מעין במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבנין זה, להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו:

תיק בניין 2010/157 ההיתר הופק בתאריך 08/09/2014 במסגרתו בוקשו תוספות בניה ומחסנים לדירות 44,46,48 ומרפסות זיז בהיקף של 374.33 למנין שטח עיקרי, 46.45 מ"ר למנין שטחי שירות ו-66.82 למנין שטחי מרפסות.

תיק בניין 2014/787.1 עבור תוספת בניה וחדרים מחוזקים ומחסנים , היתר זה הופק בתאריך 07/03/2017 במסגרתו אושרו 22.26 מ"ר למנין שטחים עיקריים, 21.10 למנין שטחי שירות ו-10.75 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

תיק בניין 2014/878 ההיתר הופק בתאריך 24/06/2015 עבור תוספת בניה במסגרתו אושרו 84.73 מ"ר שטחים עיקריים ו-14.82 מ"ר שטחי מרפסות.

תיק בניין 2008/390 ההיתר הופק בתאריך 10/08/2009 עבור תוספת שטח לדירה בקומת קרקע, במסגרתו אושר 27.18 מ"ר שטח עיקרי.

תיק בניין 1995/666.3 ההיתר הופק בתאריך 13/12/2010 במסגרתו אושרו מרפסות זיזיות בהיקף של 13.99 מ"ר

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים

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- 31/03/2022, התקבלו 2 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התכנית נדחתה בתאריך 14/07/2022

מאוחר יותר לאחר הדיון התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 15/05/2022

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש המבקשים בבקשה החתומים על ההגשה כבעלי נכס חוקיים בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
16/06/2024	מדובר בבקשה לתוספת חמישה מחסנים ושטח עיקרי ומרפסת תואם תב"ע. התקבלו שני התנגדויות הטוענות לעינין וויתור הזכויות של המחסנים, אך בתכנית הנוכחית לאחר שתוקנה אין וויתור זכויות ומבוקש מחסן אחד לכל דירה בשטח מותר- 8% משטח הדירה. להלן עיקרי ההתנגדות: התקבלה התנגדות מאת מר יעקב אדרעי אשר טוען כי מעולם לא נתם כל מסמך וויתור זכויות אשר נחתם לכאורה בשנת 2016, מה גם שהתצהיר אינו כולל שטחי שירות ומחסן וכן יש בו תיקונים רבים בכתב ללא חתימה והוא מתנגד בכל תוקף למתן מחסנים מעבר למותר ודורש את חלקו. התקבלה התנגדות מאת מזל דודיין – אשה מבוגרת אשר טוענת כי כלל לא חתמה על וויתור זכויות במחסנים והיא דורשת שהמחסנים יחולקו באופן שיווני בין הדיירים. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

	28/05/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה:		
9932		
תחילת תוקף:		
28/05/2007		
ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד		
מספר נספח רלוונטי 1		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62		
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 14/11/2022 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות:		
לא התקבל אישור איכה"ס שהינו מהווה תנאי לדיון		
לא התקבל רוב קיניני נדרש בגין המחסנים וריצוף החצר.		
לא ניתן היה לאשר את המחסנים במתכונתם הנוכחית מאחר ובוקשו יותר ממחסן אחד לדירה וויתורי זכויות שלא ניתן היה לאשרם.		
לאחר הדיון, הושלם אישור איכה"ס, ריצוף החצר שלא היו חתימות בגינו התבטל, תכנון המחסנים השתנה כך שלכל דירה מוצע מחסן אחד בלבד באופן שיווני בין בעלי הדירות והתקבלו חתימות של דיירי הכניסה		
וכעת מוצעים מחסנים לדירות ותוספת ע"פ תב"ע.		
לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה.		

להלן מה שמבוקש: 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 מנחה למעט גובה, מס' קומות קווי בניין ושטחי בנייה הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס 2.60- קומת מרתף: מוצעים חמישה מחסנים לדירות 50,53,51,56,52, בהיקף כולל של 43.07 מ"ר. המחסנים מוצעים מכח 8% שטח מחסן, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן אין מניעה לאשר. הוצגו מחסנים עתידיים לדירות 45,49,52,55, ליתר הדירות ישנם מחסנים מאושרים בהיתר קודם. המחסנים המוצעים לדירות 50,51,53,56 מוצעים עם גישה חיצונית משביל הבניין ואין מניעה לאשר המחסן המוצע לדירה 52 והמחסנים העתידיים לדירות 54,55 מוצעים בסמיכות לגרם מדרגות משותף אשר מוצע לקומה זו. התקבלו חתימות של כלל דיירי הכניסה אין מניעה לאשר. מפלס +0.00 קומת קרקע:		

מוצעת תוספת של מרפסת לדירה מס' 50 המרפסת מוצעת בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 24.62 מ"ר והינה תואמת נספח במדויק ואין מניעה לאשרה. לדירה זו מוצעים שינויים בפתחים, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ר"צ. מפלס +2.80 קומה א': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 52 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 17.04 מ"ר, שטח זה תואם נספח במדויק ואין מניעה לאשרה. משטח זה מוצעת מרפסת זיזית אשר תואמת תב"ע ואין מניעה לאשרה בנוסף מוצע עוד שטח עיקרי לדירה בסמיכות לחדר השירות בהיקף של 3.81 מ"ר, שטח זה תואם נספח במדויק ואין מניעה לאשרה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2019/6887 שנמסר בתאריך: 30/12/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 9932 התוספת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מספר קומות מותר ע"פ תכנית הינו 5 קומות		

המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת המחסנים במידה ותאושר, יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: תוספת השטח העיקרי תואמת נספח במדויק ועומדת בשטחים המותרים. תוספת המרפסות ג"כ תואמות נספח ועומדות בשטחים. המחסנים מבוקשים בשטח של 8% משטח הדירה, היות והתכנית החלה בחלקה כפופה למתאר, ניתן לאשר. שטח דירה 50 הינה 78 מ"ר, 8% משטח המחסן מהווה 6.22, מחסן מוצע בהיקף של 6.22 מ"ר- עומד במותר. שטח דירה 51 הינו 113.5 מ"ר, 8% משטח המחסן הינם 9.02 מ"ר, שטח המחסן מוצע בהיקף של 9.02 מ"ר- עומד במותר. שטח דירה 53 הינה 113.5 מ"ר, 8% משטח המחסן הינם		

9.08 מ"ר , שטח המחסן מוצע בהיקף של 9.02 מ"ר- עומד במותר. שטח דירה 56 הינו 144.73 מ"ר, 8% משטח המחסן הינם 11.25 מ"ר , שטח המחסן מוצע בהיקף של 11.25 מ"ר- עומד במותר. שטח דירה 52 הינה 92.4 מ"ר , 8% משטח המחסן הינם 7.40 מ"ר , שטח המחסן מוצע בהיקף של 7.40 מ"ר- עומד במותר ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר		

מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של כל בעלי הכניסה תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התכנית נדחתה בתאריך 14/07/2022 מאוחר יותר לאחר הדיון התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 15/05/2022 התנגדויות במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלו שני התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדות: התקבלה התנגדות מאת מר יעקב אדרעי אשר טוען כי מעולם לא נתם כל מסמך וויתור זכויות אשר נחתם לכאורה בשנת 2016, מה גם שהתצהיר אינו כולל שטחי שירות ומחסן וכן יש בו תיקונים רבים בכתב ללא חתימה והוא מתנגד בכל תוקף למתן מחסנים מעבר למותר ודורש את חלקו.	

התקבלה התנגדות מאת מזל דודיין – אשה מבוגרת אשר טוענת כי כלל לא חתמה על וויתור זכויות במחסנים והיא דורשת שהמחסנים יחולקו באופן שיווני בין הדיירים. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר		
יש לתקן את הליקויים הבאים: יש להשלים אישור איכה"ס כתנאי לדיון לא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים במתכונת הנוכחית יש להגיש רוב קיניני נדרש לריצוף החצר המוצעת, ולמחסנים המוצעים. התקבלו חתימות רק של 6 דיירים מתוך 12 בעלי שני הכניסות הרלוונטיות. יש לאפשר מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל התוספת בהתאם להוראות התב"ע יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	14/11/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת
	02/11/2022	בדיקת המלצה

יש לתקן את הליקויים הבאים: יש להשלים אישור איכה"ס כתנאי לדיון לא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים במתכונת הנוכחית יש להגיש רוב קיניני נדרש לריצוף החצר המוצעת, ולמחסנים המוצעים. התקבלו חתימות רק של 6 דיירים מתוך 12 בעלי שני הכניסות הרלוונטיות. יש לאפשר מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל התוספת בהתאם להוראות התב"ע יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9932 תחילת תוקף: 28/05/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 5503 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	27/10/2022	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה למעט גובה, מס' קומות קווי בניין ושטחי בנייה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס 2.60- קומת מרתף: מוצעים ששה מחסנים לדירות בהיקף כולל של 46.84 מ"ר. ישנם כמה ליקויים במחסנים המוצעים, לא ניתן להציע יותר ממחסן אחד לדירה, מוצעים לדירה מס' 50 שלוש מחסנים שחלקם מוצעים ע"י העברת זכויות אשר לא נמצא המסמך החתום לגבי ויתור זה ולא ניתן לאשר, וכן מוצע לדירה 56 מחסן עתידי נוסף ע"י העברת זכויות וגם כאן לא ניתן לאשר, מחסנים עתידיים יש להציג כל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה ולתכנן מחסן אחד לכל דירה ולבטל מחסנים עודפים יש להציג תכנית צל למחסנים ליתר בעלי הדירות בכניסה. מפלס 0.00+ קומת קרקע: מוצעת תוספת של מרפסת לדירה מס' 50 וכן ריצוף חצר. המרפסת מוצעת בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 24.62 מ"ר והינה תואמת נספח במדויק ואין מניעה לאשרה. בסמיכות לזה מוצע ריצוף חצר במפלס זהה למרפסת המוצעת, התקבלו חתימות של 6 דיירים מתוך 12, ולכן לא ניתן לאשר את השטח המוצע טרם הגשת רוב קניני כנדרש- 2/3 לדירה זו מוצעים שינויים בפתחים, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת הפתחים ע"ג החזיתות והתאמתם לפתחים קיימים.		

מפלס +2.80 קומה א': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 52 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 17.04 מ"ר, שטח זה תואם נספח במדויק ואין מניעה לאשרו. משטח זה מוצעת מרפסת זיזית אשר תואמת תב"ע ואין מניעה לאשרה בנוסף מוצע עוד שטח עיקרי לדירה בסמיכות לחדר השירות בהיקף של 3.81 מ"ר, שטח זה תואם נספח במדויק ואין מניעה לאשרו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2019/6887 שנמסר בתאריך: 30/12/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 9932 התוספת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מספר קומות מותר ע"פ תכנית הינו 5 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומה		

גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת המחסנים במידה ותאושר, יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: תוספת השטח העיקרי הינו תואם נספח במדויק ועומד בשטחים המותרים. תוספת המרפסות ג"כ תואמות נספח ועומדות בשטחים. מחסנים – יש לצמצם את שטח המחסנים עד 8% משטח הדירות כמותר. ממדים לא מבוקש, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר על תקינות מקלט קיים.		

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : "הבניה 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 , הדירות בקומה העליונה ייבנו בנפרד"- יש להבטיח מרפסת תקינה ולעמוד בהוראה זו. 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 לא התקבלו חתימות על המחסנים המוצעים ועל ריצוף החצר המוצע ויש להשלים תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התכנית נדחתה בתאריך 14/07/2022 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 15/05/2022 התנגדויות במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלו שני התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדות: התקבלה התנגדות מאת מר יעקב אדרעי אשר טוען כי מעולם לא נתם כל מסמך וויתור זכויות אשר נחתם לכאורה בשנת 2016, מה גם שהתצהיר אינו כולל שטחי שירות ומחסן וכן יש בו תיקונים רבים בכתב ללא חתימה והוא מתנגד בכל תוקף למתן מחסנים מעבר למותר ודורש את חלקו. התקבלה התנגדות מאת מזל דודיין – אשה מבוגרת אשר טוענת כי כלל לא חתמה על וויתור זכויות במחסנים והיא דורשת שהמחסנים יחולקו באופן שיוויוני בין הדיירים.		

חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים במתכונתם הנוכחית. את השטח התואם תב"ע אין מניעה לאשר.		
	01/09/2021	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, צבעות 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

מדובר בבקשה לתוספת חמישה מחסנים

ושטח עיקרי ומרפסת תואם תב"ע.

התקבלו שני התנגדויות הטוענות לעינין וויתור הזכויות של המחסנים, אך בתכנית הנוכחית לאחר שתוקנה אין וויתורי זכויות ומבוקש מחסן אחד לכל דירה בשטח מותר- 8% משטח הדירה.

להלן עיקרי ההתנגדות:

התקבלה התנגדות מאת מר יעקב אדרעי אשר טוען כי מעולם לא תתם כל מסמך וויתור זכויות אשר נחתם לכאורה בשנת 2016, מה גם שהתצהיר אינו כולל שטחי שירות ומחסן וכן יש בו תיקונים רבים בכתב ללא חתימה והוא מתנגד בכל תוקף למתן מחסנים מעבר למותר ודורש את חלקו.

התקבלה התנגדות מאת מזל דודיין – אשה מבוגרת אשר טוענת כי כלל לא חתמה על וויתור זכויות במחסנים והיא דורשת שהמחסנים יחולקו באופן שיוויוני בין הדיירים.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	<u>2017/1058.01</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 יח"ד מעל בניין קיים סה"כ 7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבד אלג'יהייה ואד קרים
עורך הבקשה	הנדסאי משני נאדר
מתכנן השלד	הנדסאי משני נאדר
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

כרם אנג'אץ 14 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30558	34	לא

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			07/06/2014	תחילת תוקף	7622
1564	דרך חדשה או קיימת	113	07/06/2014	תחילת תוקף	7622
			12/02/2022	תחילת תוקף	762708

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2017/1058- בנין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת חניה.

מצב מוצע:

קומת חניון ומחסנים, מפלס -2.50:

קיימת קומת חניה הכוללת 6 חניות ו 4 מחסנים

ומוצע שינוי קומת החניה והריסת קירות קיימים, סה"כ חניות 11 חניות

תוכנית קומת קרקע+קומה א, מפלסים: 0.00 +3.38:

קיימות 2 קומות מגורים סה"כ 4 יח"ד ללא תוספת חדשה

תוכנית קומה ב מפלס +6.76:

קיים חד מדרגות ששימש בעבר לעליה לגג.

מוצעות 2 יח"ד חדשות ומרפסות זיז לכל אחת מהם.

תוכנית קומה ג מפלס +10.14:

מוצעות יח"ד חדשה, מרפסת זיז ומרפסת גג+ח. מדרגות ומעלית

תוכנית קומת גג מפלס +13.52:

חדר מדרגות ומעלית לגג

ברחוב כרם אנגיץ שועפאט גוש 30558 חלקה 4.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 6.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת

התנגדויות:

לגבי בעלויות על החלקה, המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 4, בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם	מתאריך	
הבקשה תואמת להוראות התכנית ומקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה. התקבלה התנגדות אחת לגבי בעלויות על החלקה המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה. ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	17/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

*7622 תחילת תוקף 7.6.2014 אזור מגורים 1. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 12.02.2024 התיק נידון ברשות רישוי וההחלטה היתה : "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה חרגה משטחי הבניה ולא התקבלו האישורים הנדרשים, כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת והשלמת התנאים הבקשה מובאת לדין נוסף בוועדה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.7.2022 ע"י המח' למידע תכנוני . והבקשה אינה חורגת מקווי הבנין המסומנים. 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 ליח"ד. 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 סטיה ניכרת. נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 160% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 996.8 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 833.70 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 996.8 מ"ר . 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: 387.13 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניה, עומד במותר. מרפסת זיז: מותר עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוז שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: מוצעות מרפסות זיז עד 12 לכל דירה, עומד במותר. מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג בשטח של 28.77 מ"ר , שטח המרפסת		

העומד בין 3 קירות מחושב כשטח עיקרי, עומד במותר, אין מניעה לאשר. 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 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה: בניה: עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.13 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 13.46 + מ'. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ מותר 9 יח"ד. מוצע בבקשה: קיים ומוצע סה"כ 7 יח"ד, עומד במותר תכסית, מרווח קדמי, פריסת גדרות ניהול מי נגר: בניין קיים 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, אין צורך באישור. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. 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: חניה עפ"י תקן, יש אישור חניה ממחלקת תנועה, עומד במותר. תימוכין קניינים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבלו חתימות המבקשים. חוות דעת תכנונית: הבקשה תואמת תב"ע תקנונית, ומקובלת תכנונית - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה - התקבל אישור 24.12.23 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 25.10.23 אישור מח' תברואה – התקבל אישור 16.4.24		

אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 12.12.23 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 12.12.23 תנאי לתעודת גמר מוטמע במערכת. התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת לגבי בעלויות על החלקה המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה.		
מוצע תוספת 2 קומות ו3 יח"ד על בניין קיים, המוצע מקובל מבחינה תכנונית אך חורג מסך שטחי הבניה המותרים עפ"י התב"ע. וכן לא התקבל אישור מחלקת תברואה, ע"כ מובא לדחיה במתכונת. תנאי טרם דיון: אישור מח' תברואה-יש להציג אישור כנדרש. שטחי בניה:	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטח מוצע בבקשה: 820.53 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 623 מ"ר. חורג מהמותר י ש לצמצם לסך השטחים המאושרים בתב"ע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *7622 תחילת תוקף 7.6.2014 אזור מגורים 1. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.7.2022 ע"י המח' למידע תכנוני .	18/01/2024	חוות דעת תכנונית

והבקשה אינה חורגת מקווי הבנין המסומנים. 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 ליח"ד. 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. נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 160% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 996.8 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 820.53 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 623 מ"ר. חורג מהמותר יש לצמצם את המוצע למסגרת השטחים המאושרים בתב"ע. 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: 387.13 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניה, עומד במותר. מרפסת זיז: מותר עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: מוצעות מרפסות זיז עד 12 לכל דירה, 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: 6 מעל הכניסה הקובעת ו2- מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 4 מעל הכניסה הקובעת ו1- מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה: בניה: עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.13 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו +13.46 מ'. מס' יח"ד:		

מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ מותר 9 יח"ד. מוצע בבקשה: קיים ומוצע סה"כ 7 יח"ד, עומד במותר תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות ניהול מי נגר: בניין קיים 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, אין צורך באישור. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. חניה: עפ"י סעיף 6.3: 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 2. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. 3. מוצע בבקשה: חניה עפ"י תקן, יש אישור חניה ממחלקת תנועה, עומד במותר. תימוכין קניינים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבלו חתימות המבקשים. חוות דעת תכנונית: מוצע תוספת 2 קומות ו3 יח"ד על בניין קיים, המוצע מקובל		

מבחינה תכנונית יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה - התקבל אישור 24.12.23 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 25.10.23 אישור מח' תברואה – לא התקבל אישור-יש להציג אישור כנדרש. אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 12.12.23 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 12.12.23 תנאי לתעודת גמר מוטמע במערכת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע תוספת 2 קומות ו3 יח"ד על בניין קיים, המוצע מקובל מבחינה תכנונית אך חורג מסך שטחי הבניה המותרים עפ"י התב"ע. וכן לא התקבל אישור מחלקת תברואה, ע"כ מובא לדחיה במתכונת.	18/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תנאי טרם דיון: אישור מח' תברואה-יש להציג אישור כנדרש. שטחי בניה: שטח מוצע בבקשה: 820.53 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 623 מ"ר. חורג מהמותר 'ש לצמצם לסך השטחים המאושרים בתב"ע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג 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
	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	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה תואמת להוראות התכנית ומקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה.

התקבלה התנגדות אחת לגבי בעלויות על החלקה

- 202 -

המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה.
ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	<u>2016/0586.01</u>
מספר סידורי	25

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר - שינוי עורך בקשה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ווינברגר משה צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

צונדק 126 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	כן

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
985	אזור מגורים מיוחד	126	19/12/2003	תחילת תוקף	8289

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 16.02.2021 בת.ב 2016/0586.00 ובו אושר "תוספת בנייה".

x200f#x200f:#x200f#x200f #תוצעתx200f#x200f#המ x200f#x200f#הבקשה x200f#
x200f#

בשכונת רמות ברחוב צונדק מס' 126 בניין מרוב כניסות מדורג בן 4 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש: 30714 חלקה: 12.

מצב מוצע:

הוגשה בקשה לחידוש היתר מס' 115585 בתיק רישוי מס' 2016/0586.00.

מידע קודם

לחדש היתר בנייה בתנאים: מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 115585 בתיק רישוי מס' 2016/0586.00 שהופק בתאריך- 16.02.2021 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות. תוקף ההיתר פג ביום 16.02.2024. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 16.02.2027.	מתאריך 17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8289 תחילת תוקף: 19/12/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד לחדש היתר בנייה בתנאים: מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 115585 בתיק רישוי מס' 2016/0586.00 שהופק בתאריך- 16.02.2021 היות ותמו	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

3 שנים ולא החלו בעבודות. תוקף ההיתר פג ביום 16.02.2024. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 16.02.2027.		

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 בנייה בתנאים:

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 115585 בתיק רישוי מס' 2016/0586.00 שהופק בתאריך- 16.02.2021 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות.

תוקף ההיתר פג ביום 16.02.2024.

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.

אין מניעה לאשר עד ליום 16.02.2027.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2012/0370.02
מספר סידורי	26

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסן, ומרפסת, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברסי בנימין שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	45

כתובת האתר

ישראל בן זאב 8, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	7	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10155א	תחילת תוקף	16/12/2011		
12896	תחילת תוקף	11/07/2011		
12896	תחילת תוקף	11/07/2011		
2789	תחילת תוקף	23/10/1981		
2789	תחילת תוקף	23/10/1981		
305870	תחילת תוקף	04/02/2017		
3191	תחילת תוקף	22/01/1990		
5503	תחילת תוקף	16/11/2001		
63537	תחילת תוקף	05/10/2017		

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

תיקים הרלוונטיים לבקשה:

2012/370.0 תוספת בנייה לבניין קיים.

2012/370.1 חידוש היתר

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין מגורים בן 3 קומות.

מצב מוצע:

קומת מרתף, -2.80:

מוצעת ירידת מדרגות עברו מחסן וממ"ד לדירה מס' 28

קומת קרקע, מפלס 0.00:

הרחבת דירה מס' 28 שטח עיקרי 9.66 מ"ר ויציאה לחצר מרוצפת.

קומה א, מפלס +2.70:

לדירה 28 מוצעת מרפסת גג ע"ג התוספת המוצעת בקומת הקרקע

ברחוב ישראל בן זאב 8, רמות, גוש 30730 חלקה 7.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת ממד, תוספת שטח לממ"ד

בניה בשונה מנספח הבינוי. כולל פריצת פתחים בחזית.

ריצוף חצר מעבר למאושר בתב"ע.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.12.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 7, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: חדר ומרפסת תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תיכנונית ואין מניעה לאשרם. ממ"ד ומחסן מקובלים ואין מניעה לאשרם חיזוק מבנים: יש להגיש תצהיר מהנדס נכון כנדרש. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	19/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 63537 תחילת תוקף: 05/10/2017 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 12896* תחילת תוקף 11.07.2011 מגורים א.	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מס' יח"ד המירבי . קווי הבנין המפורטים בתשריט. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת ממד, תוספת שטח לממ"ד בניה בשונה מנספח הבינוי. כולל פריצת פתחים בחזית. ריצוף חצר מעבר למאושר בתב"ע. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.12.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' תיק 2023/6940 שהוגש מיום 31.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 128968 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין.		

הנספח מציע: בקומת הקרקע, הגדלת חדר מגורים עבור דירה מס' 28 בשטח של 9.66 מ"ר + ריצוף חצר בשטח 18.36 מ"ר. בקומה א מוצעת מרפסת גג לדירה מס' 28 על שטח ההרחבה המוצעת בקומת הקרקע. בקומת מרתף: מוצע שטח עתידי למחסן מאושר מכוח תכנית המתאר מוצע בבקשה: בקומת הקרקע מוצע הגדלת חדר מגורים עבור דירה מס' 28 בשטח של 9.66 מ"ר + ריצוף חצר בשטח 33.08 מ"ר. חדר מגורים – תואם לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. ריצוף חצר פורסמה הקלה: ריצוף חצר מעבר למאושר בתב"ע. עפ"י נסח טאבו, השטח מוצמד לדירה לבעלים, אין מניעה לאשר. בקומה א מוצעת מרפסת גג לדירה מס' 28 על שטח ההרחבה המוצעת בקומת הקרקע-תואמת נספח במדויק, אין מניעה לאשר. הפתחים המוצעים בחזיתות המבנה שונים מנספח, פורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי. כולל פריצת פתחים בחזית. יש להתאים את הפתחים המוצעים לפתחים קיימים. בקומת מרתף: מוצע מחסן בשטח של 9.80 מ"ר במיקום הניתן ע"ג הנספח בתב"ע, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד לא עפ"י נספח, מפורט בסעיף הרלוונטי. ממ"ד: בקומת המרתף צמוד למחסן מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו. הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין צמוד למחסן המוצע.		

פורסמה הקלה: תוספת ממד, תוספת שטח לממ"ד הממ"ד המוצע הינו תת"ק, לא ניתן להציע ממ"ד בעמודה מאחר ולא קיימות יח"ד נוספות מעל דירת המבקש בתיק 2012/370.0 מאושר ממ"ד ומחסן לדירה מס' 32 הצמודה. ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שטחי בניה: עפ"י תב"ע יש טבלת שטחים כוללנית לכל הדירות בבניין, השטחים המוצעים בבקשה עפ"י נספח תואמים במדויק, ע"כ הם פועל יוצא של השטחים המותרים (למעט חצר מרוצפת), אין מניעה לאשר. מחסן- 9.80 מ"ר ע"פ נספח. ממ"ד- 9 מ"ר נטו, עומד במותר. מרפסת זיז, השלמת 5% קומת גג, חדר מחוזק, מס' יח"ד, מס' קומות: לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.3: על הבקשה להיתר יחול נוהל בקרה הנדסית בכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. מוצע בבקשה: הבניין נבנה עפ"י היתר 81/898 לאחר שנת 1980- לא נדרש, יש להגיש תצהיר מהנדס נכון כנדרש שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: כל תוספת בניה הצמודה לדירה תוכל להתבצע ללא קשר להרחבות של הדירות האחרות ובתנאי שיבוצע גם גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף, וכיוצ"ב או עם איטומים ושיפועים.		

מוצע בבקשה: תוספת עבור דירה מס' 28 עפ"י תב"ע כולל מרפסת גג עם מעקה, עומד במותר. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכנונית הממ"ד מוצע מקובל מבחינה תכנונית יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: איכות הסביבה - התקבל אישור 17.03.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 02.04.2024 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד, תוספת שטח לממ"ד. בניה בשונה מנספח הבינוי. כולל פריצת פתחים בחזית. ריצוף חצר מעבר למאוסר בתב"ע	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

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 בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

חדר ומרפסת תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרם.

ממ"ד ומחסן מקובלים ואין מניעה לאשרם

חיזוק מבנים:

יש להגיש תצהיר מהנדס נכון כנדרש.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2010/0975.02
מספר סידורי	27

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בלומנטל ישי
עורך הבקשה	הנדסאי שוורצמן לאה
מתכנן השלד	טייבר פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

עלית הנוער 36, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 23.08.2011 בת.ב. 2002/0047.02 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות".

- בתאריך 19.12.2023 בת.ב. 2010/0975.00 ובו אושר "תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת פרגולה וגרם מדרגות חיצוני".

- בתאריך 01.01.2013 בת.ב. 2010/0975.01 ובו אושר "חידוש היתר מספר 103782 לתיק קודם מספר 10/975".

- בתאריך 08.04.2013 בת.ב 0082/2011 ובו אושר "תוספות בנייה למגורים".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב עלית הנוער 36 בניין בן 4 קומות , מדורג.

גוש: 30723 חלקה: 6.

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס +0.00:

חזית מערבית- מוצע ממ"ד וחדר אנגלית לדירה מס' 1 .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין/ קו קונטור בינוי".

"תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי".

"תוספת ממ"ד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין x200f#

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	19/06/2024
	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. חצר אנגלית: מוצעת חצר אנגלית צמודה לממ"ד לצורך אוורור- אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום הגובה ל-1.5 מ'.		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5237 תחילת תוקף: 25/12/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2745 - תחילת תוקף 02/04/1981. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	03/06/2024	חוות דעת תכנונית

תבע 5237-לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 5237 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 12 - "תתורנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בהתאם לנספח הבינוי, יש להראות בניה עפ"י נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית ולא יינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה- "תוספת ממ"ד בשינוי מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +0.00: חזית מערבית- מוצע ממ"ד וחדר אנגלית לדירה מס' 1 – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5961.00 שהוגש מיום 01.07.2021 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע ממ"ד חורג מקו בניין כתום- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת שטחי הגנה .		

ממ"דים: במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה – "תוספת ממ"ד". מוצע ממ"ד בחזית קדמי מעבר לקו הבניין מאושר, בשטח של- 8.99 מ"ר+ עובי קירות. מוצעת חפירה עבור הממ"ד, מאחר הממ"ד אינו מהווה סטייה ניכרת מקווי בניין אין מניעה לאשר בהקלה. מוצע ממ"ד בחזית מערבית ולא כבסיס לתוכנית הצל בחזית מזרחית וזאת היות וקיים שטח משותף החוצץ בין הבינוי הקיים בקומת המרתף של דירת נושא הבקשה לבין מיקום עתידי לממ"ד המוצע לדירות העליונות . המוצע הינו בתת הקרקע בכדי לא פגוע בשטח החצר של המבקש, יש לציין כי קיימת תת קרקע ע"פ היתר בניין מקורי למבקש. הוצגה תוכנית צל לממ"ד לכל הבניין אשר פורסמה בפתיחת הבקשה ולכך לא התקבלו התנגדויות . שלביות ביצוע: תכנית 5237 סעיף (9. י') – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". הבנייה המוצעת על היא מהקרקע כפלי מעלה, עומד במותר - אין מניעה לאשר. חצר אנגלית: מוצעת חצר אנגלית צמודה לממ"ד לצורך אוורור- אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום הגובה ל-1.5 מ'. מרפסת זיז: לא רלוונטי לבקשה זו.		

תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 02.06.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 08.01.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5237- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין/קו קונטור בינוי	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		תוספת ממ"ד בשינוי מנספח בינוי.
		תוספת ממ"ד.

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	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חצר אנגלית:

מוצעת חצר אנגלית צמודה לממ"ד לצורך אוורור- אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום הגובה ל- 1.5 מ'.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2004/0480.08
מספר סידורי	28

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ומרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרשנבוים פריידא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב בנימין מינץ 19 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	30	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3136	תחילת תוקף	23/02/1984		
3637	תחילת תוקף	01/03/1988		
7857	תחילת תוקף	02/04/2003		
7857	תחילת תוקף	02/04/2003		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 25.06.2006 בת.ב. 2004/0480.00 ובו אושר "תוספת בניה עבור 9 יח"ד, פיתוח שטח , מרפסות ופרגולה".

- בתאריך 01.07.2012 בת.ב. 2004/480.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע"

- בתאריך 04.04.2016 בת.ב. 2004/480.02 ובו אושר "הרחבת דירה ע"פ תבע"

- בתאריך 28.03.2019 בת.ב. 2004/480.03 ובו אושר "תוספת בנייה לדירה קיימת"

- בתאריך 09.018.2022 בת.ב. 2004/480.05 ובו אושר "תוספת בנייה / הרחבה לבניין קיים ע"פ תבע ,

בניית מרפסת"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הרב בנימין מינץ 19 בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש: 30727 חלקה: 30.

מצב מוצע:

דירה מס' 9 מש' קירשנבויים:

קומה ג' במפלס +8.10:

מוצע מדרגות פנימיות על שטח הדירה הקיימת, מרפסת זיז ושינויים בפתחים.

קומה ד' במפלס +10.80:

מוצעת תוספת מגורים, חדר מחוזק, מרפסת זיז ועליה של חדר מדרגות משותף.

קומה ה' במפלס +10.80:

מוצע עליה של חדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" הקלה מקו בניין אחורי בגין בניית מרפסות זיז "

"הקלה מנספח הבינוי בגין שינויים בפתחים " .

"הקלה בדבר בניית מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".

" הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת חדר מחוזק".

"הקלה מנספח בינוי ומהוראות התוכנית בגין תוספת 5% השלמת דירת גג" .

" הקלה מהוראות התבע ונספח בינוי " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 28.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 30,

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם		
מתאריך	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה	
19/06/2024	הבינוי על הגג מכוח תבע וחדר מחוזק אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת אין מניעה לאשר . תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כי אינה מהווה שיפור אדריכלי ויש להסירה מהבקשה. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.	
19/06/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7857 תחילת תוקף: 02/04/2003 ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 7857 - תחילת תוקף 02/04/2003, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *3637- תחילת תוקף 01/03/1988, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 7857 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 7857 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.א' – "תותרנה תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומות אלה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי בניין". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל"בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: דירה מס' 9 מש' קירשנבויים: קומה ג' במפלס +8.10: מוצע מדרגות פנימיות על שטח הדירה הקיימת, מרפסת זיז ושינויים בפתחים- בשונה מנספח בינוי –(ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +10.80: מוצעת תוספת מגורים, חדר מחזק, מרפסת זיז ועליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח הבינוי- מוצע תוספת מגורים שאושרה בתיק רישוי מס' 2004/480.00 ולא מומשה כעת היא מבוקשת בשנית –(ראה סעיפים חדר מחזק ומרפסות). קומה ה' במפלס +10.80:		

מוצע עליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח – מכיוון שהתבע החלה בחלקה הינה אחרי שנת 1992 ואינה כוללת שטחי שירות הורדת השטח תהיה בהתאם למסגרת גרעין המדרגות שבבניין ע"כ אין מניעה לאשר את החדר המדרגות המוצעות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5583.00 שהוגש מיום 21.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים . המרפסות זיז המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים בחזית מערבית . מס' קומות: בתבע 7857 סעיף 9(ג')- מס' הקומות המירבי של בניינים יהא 5 קומות - המוצע עומד בהוראות התבע. – אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה: ע"פ תבע 7857 קיים נספח בינוי מס' 1 – השטחים המבוקשים ע"פ תבע והשלמת דירת גג . שטח המגרש – 2176 מ"ר. $2176 * 5\% = 80.108$ מ"ר - חלקי 6 דירות הגג בחלקה = 13.18 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +10.80:		

מוצעת תוספת מגורים בשטח של 53.95 מ"ר . מכיוון שלא ניתן לאשר את השטחים המוצעים 5% השלמת דירת גג- יש לצמצם את השטחים בהתאם לנספח הבינוי כדי לעמוד בהוראות התבע. 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- המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ע"כ יש להסיר את השטח המוצע מהבקשה . חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק 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 . שלביות ביצוע: תכנית 7857 סעיף (ו.9)– 1. "כל עמודה תיבנה בהינף אחד, בגג כל שתי יח"ד סביב חדר המדרגות". המוצע בבקשה עומד במותר- אין מניעה לאשר.		

מרפסות : קומה ג' במפלס +8.10: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין- בשטח- 5.93 מ"ר. בעומק- 1.87 מ'- התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר – ניתן לאשר מרפסות בעמוק של עד 1.5 מ', מעל 1.5 מ' ניתן לאשר בכפוף להקלה- פורסמה הקלה כנדרש- עומד במותר. במרווח- "קן בניין אחורי-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן"- עומד במותר. קומה ד' במפלס +10.80: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין- בשטח- 3.21 מ"ר. בעומק- 1.50 מ'- התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר – ניתן לאשר מרפסות בעמוק של עד 1.5 מ', מעל 1.5 מ' ניתן לאשר בכפוף להקלה- פורסמה הקלה כנדרש- עומד במותר. במרווח- "קן בניין אחורי-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן"- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל . תימוכין קניינים: מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק כנדרש. תנאים טרם דיון:		

אישור איכות הסביבה: התקבלה דח"ה אוטומטית – לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 02.06.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 7857 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הבינוי על הגג מכוח תבע וחדר מחוזק אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת אין מניעה לאשר . תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כי אינה מהווה שיפור אדריכלי ויש להסירה מהבקשה. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבל התנגדויות.		
הקלה מקו בנין אחורי בגין בניית מרפסות זיז.	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים		
הקלה בדבר בניית מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מטר.		
הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת חדר מחוזק.		
הקלה מנספח בינוי ומהוראות התוכנית בגין תוספת 5%, השלמת קומת גג		
הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי		
הקלה בדבר הגבהת חדר מדרגות		

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 בתנאים חלק מהבקשה

הבינוי על הגג מכוח תבע וחדר מחוזק אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז המוצעת אין מניעה לאשר.

תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כי אינה מהווה שיפור אדריכלי ויש להסירה מהבקשה.

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0524.00
מספר סידורי	29

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בריכה פרטית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיון שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

יעקב אלעזר 29, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31267	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6576	תחילת תוקף	18/07/2009	7	אזור מגורים 2 מיוחד	8284

תאור הבקשה

לא נמצאו היתרים רלוונטיים בחלקה

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 31267 חלקה : 13 המשותף עם גוש שומה 31267 חלקה 13

ברחוב: יעקב אלעזר 29, רמות.

קיים בניין מגורים מאסיבי בן 9 קומות ו-21 יח"ד קיימות.

הבניין המבוקש מסומן כבניין מס' 3 בנסח טאבו

במסגרת הבקשה מוצעת לתת חלקה 42 במפלס 16.15 - בריכת שחייה בשטח של 33.57 מ"ר

הפונה לחזית צידית וגובלת בחלקת מגורים משותפת.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה בקו בניין "

תום מועד הגשת התנגדויות: 6.2.24

אין מתנגדים לבקשה.

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,

במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנס.

הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

	מידע קודם	מתאריך
בחזית צידית לכיוון חלקת מגורים גובלת, מוצעת בריכת שחייה בשטח של 33.57 מ"ר לדירה מס' 1 . הבריכה ממוקמת ע"ג 2 גושים וחלקות חלקה 158 בגוש 30616 וחלקה 13 בגוש 31267. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : בהתאם למדיניות מהנדס העיר לעניין בריכת שחיה פרטית: בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה. המוצע אינו עונה לדרישה על כן יש לשנות את מיקום הבריכה ולעמוד במדיניות כאמור. לפי נסח הטאבו – נראה כי הקרקע מוצמדת לדירת המבקש, יש להציג תשריט בית משותף. התקבל תיק מידע תכנוני לגוש 31267 חלקה 13 בלבד יש לעדכן את תיק המידע התכנוני ולסמן את קווי הבניין של גוש 30616 חלקה 158 ע"ג התוכנית על מנת לבחון את חריגת הבריכה מקווי הבניין שכן פורסמה הקלה בנדון. לאחר שינוי מיקום הבריכה ולאחר אישור התכנית, יהיה לצאת לפרסום חוזר.	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	19/06/2024

בהתאם לנהלי המחלקה בבקשה לתוספת בריכת שחייה – נדרש להציג תצהיר עורך הבקשה ולהטמיע במערכת הרישוי. בנוסף, יש להוסיף פרט חתך בקנ"מ 1:20 או 1:50 לרבות פתרון ניקוז עם ציין חומרי הבניה ע"ג ההרמוניקה. התקבלה דחייה אוטומטית מהיחידה לאיכות הסביבה בתאריך 1.5.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים - נדרש להשלים. 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: 6576 תחילת תוקף:	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

18/07/2009		
ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד		
תכניות נוספות שחלות בחלקה: 3958,4112,4573,3235 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת .		
נספח בינוי קיים נספח בינוי – מנחה הבקשה אינה מבוקשת מכוח התוכנית אלא מכוח מדיניות מהנדס העיר לתוספת בריכת שחייה.		
קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 10.9.23 ע"י המח' למידע תכנוני. פורסמה הקלה בנוסח הבא: "הקלה מקו הבניין" ההקלה שפורסמה אינה מופיעה בטבלת ההקלות – נדרש להוסיף. תיק המידע שהתקבל הינו חלקי מאחר והבריכה המבוקשת ממוקמת בין 2 גושים וחלקות על כן נדרש לסמן את קווי הבניין גם ע"ג חלקה 158 בגוש 30616. על מנת לבחון האם ההקלה שפורסמה רלוונטית לבקשה.		

ברכת שחייה בחזית צידית לכיוון חלקת מגורים גובלת, מוצעת בריכת שחייה בשטח של 33.57 מ"ר לדירה מס' 1 . בהתאם למדיניות מהנדס העיר לעניין בריכת שחיה פרטית: בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה. המוצע אינו עונה לדרישה על כן יש לשנות את מיקום הבריכה ולעמוד במדיניות כאמור. לפי נסח הטאבו – נראה כי הקרקע מוצמדת לדירת המבקש, יש להציג תשריט בית משותף. בנוסף, יש לעדכן את תיק המידע התכנוני ולסמן את קווי הבניין של גוש 30616 חלקה 158 ע"ג התוכנית על מנת לבחון את חריגת הבריכה מקווי הבניין שכן פורסמה הקלה בנדון. לאחר שינוי מיקום הבריכה יש לצאת לפרסום חוזר. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – התקבלה דחייה אוטומטית בתאריך 1.5.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים - נדרש להשלים.		

הקלה בקו בנין	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזת 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
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	8

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

בחזית צידית לכיוון חלקת מגורים גובלת, מוצעת בריכת שחייה בשטח של 33.57 מ"ר לדירה מס' 1.

הבריכה ממוקמת ע"ג 2 גושים וחלקות

חלקה 158 בגוש 30616 וחלקה 13 בגוש 31267.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות להלן :

בהתאם למדיניות מהנדס העיר לעניין בריכת שחיה פרטית:

בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה.

המוצע אינו עונה לדרישה על כן יש לשנות את מיקום הבריכה ולעמוד במדיניות כאמור.

לפי נסח הטאבו – נראה כי הקרקע מוצמדת לדירת המבקש, יש להציג תשריט בית משותף.

התקבל תיק מידע תכנוני לגוש 31267 חלקה 13 בלבד

יש לעדכן את תיק המידע התכנוני ולסמן את קווי הבניין של גוש 30616 חלקה 158 ע"ג התוכנית

על מנת לבחון את חריגת הבריכה מקווי הבניין שכן פורסמה הקלה בנדון.

לאחר שינוי מיקום הבריכה ולאחר אישור התכנית, יהיה לצאת לפרסום חוזר.

בהתאם לנהלי המחלקה בבקשה לתוספת בריכת שחייה – נדרש להציג תצהיר עורך הבקשה ולהטמיע במערכת הרישוי.

בנוסף, יש להוסיף פרט חתך בקנ"מ 1:20 או 1:50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה ע"ג ההרמוניקה.

התקבלה דחייה אוטומטית מהיחידה לאיכות הסביבה בתאריך 1.5.24

בגין חוסר במסמכים נדרשים - נדרש להשלים.

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2021/0227.01
מספר סידורי	30

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמאי אהרון שלום
עורך הבקשה	קאופמן מלכה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

שד נוח יעקב 23, נוח יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
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			
5588	תחילת תוקף	29/05/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 29.06.1994 בת.ב. 1994/0223.00 ובו אושר "תוספת 3 מרפסות".

- בתאריך 05.07.2012 בת.ב. 1995/0945.08 ובו אושר "תוספת עבור 2 יח"ד: 2 מרפסות סגורות באלומיניום וזכוכית ו- 2 מרפסות זיז פתוחות"

- בתאריך 29.05.2007 בת.ב 2005/0164.00 ובו אושר "הרחבות דיור ל - 31 דירות בחזית הדרומית".

- בתאריך 03.11.2022 בת.ב 2021/0227.00 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות"

- בתאריך 06.02.1989 בת.ב 1988/0803.00 ובו אושר "תוספת מרפסות".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 23 בניין בן 4 קומות .

גוש: 30642 חלקה: 7.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +8.40 :

מש' שמאי- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

קומת גג במפלס +11.20 :

מש' שמאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות הדירה ובפתחים חדר מחוזק והרחבה מרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"בניה בשונה בנספח הבינוי".

"תוספת 5% השלמת קומת גג".

"תוספת מרפסת גג".

"תוספת חדר מחוזק"

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר – התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. החדק מחוזק יש להסיר מהבקשה ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. השלמת דירת גג 5%: הבינוי המוצע מכוח השלמת דירת גג הינו חוסם פיר אוורור , יש להציג את הבינוי המוצע באופן שלא יחסום את הפיר הקיים. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . בתיק מס' 2014/417.02 מבוקש בינוי על הגג מכוח השלמת דירת גג וחדר מחוזק מוצגת תוכנית צל לממדים לכל הכניסות (כולל הכניסה המבוקשת). -יש להסירם מהבקשה את החדר המחוזק שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה.

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: 5588 תחילת תוקף: 29/05/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5588 -תחילת תוקף 29/05/2000, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות: * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

תבע 5588-לא חל סעיף סטיה ניכרת . נספח בינוי: ב תבע- 5588- קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : מש' שמאי- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת- אין מניעה לאשר. קומת גג במפלס +11.20 : מש' שמאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות הדירה ובפתחים חדר מחוזק והרחבה מרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6031.00 שהוגש מיום 20.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות 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: מוצע השלמת 5% דירת גג. שטח המגרש – 3974 מ"ר. $4194 * 5\% = 70.198$ מ"ר - חלקי 10 דירות הגג בחלקה = 87.19 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת גג במפלס +11.20 : מש' שמאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-19.85 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. 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. הבינוי המוצע מכוח השלמת דירת גג הינו חוסם פיר אוורור , יש להציג את הבינוי המוצע באופן שלא יחסום את הפיר הקיים. שלביות ביצוע: תכנית 5588 סעיף 9-ט- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא..."		

המוצע בבקשה השלמת דירת גג עומד בהוראות התבע . מרפסות : מצב מוצע: קומת גג במפלס +11.20 : מש' שמאי- מוצע הרחבה מרפסת גג בשטח- 6.79 מ"ר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . בתיק מס' 2014/417.02 מבוקש בינוי על הגג מכוח השלמת דירת גג וחדר מחוזק מוצגת תוכנית צל לממדים לכל הכניסות (כולל הכניסה המבוקשת) . -יש להסירם מהבקשה את החדר המחוזק שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה. 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-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 31.03.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 5588 - לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר – התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. החדק מחוזק יש להסיר מהבקשה ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר אבשלום הלוי כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . "אהרון שמאי התחייב שלא יוצא מרפסת אחורית מצד צפון והוציא אישורים לבניה ולמרפסת שלא ידיעתנו ולא שאל את כל השכנים הנוגעים בדבר כמו שהתחייב. אנחנו מתנגדים באופן נחרץ לבניה עד שיבורר העניין ולכן ברצוננו לעכב את הבניה עד להסדר עם השכנים . נראה כי המוצע יחסמו את הצינורות האוורור של הפיר חדרי רחצה של כל השכנים בעמודה."		

לאחר הפרסום היא הוסרה.		
בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת מרפסת גג תוספת חדר מחוזק.	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 להיטל סלילה	9

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר – התקבל
אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

החדק מחוזק יש להסיר מהבקשה ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

השלמת דירת גג 5%:

הבינוי המוצע מכוח השלמת דירת גג הינו חוסם פיר אוורור, יש להציג את הבינוי המוצע
באופן שלא יחסום את הפיר הקיים.

חדר מחוזק:

מוצע בבקשה :

חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות .

בתיק מס' 2014/417.02 מבוקש בינוי על הגג מכוח השלמת דירת גג וחדר מחוזק מוצגת תוכנית צל לממדים לכל הכניסות (כולל הכניסה המבוקשת).

-יש להסירם מהבקשה את החדר המחוזק שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים .

יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק .

ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה.

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2014/0417.02
מספר סידורי	31

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, ריצוף חצר וגידורה, תוספות בניה על הגג, תוספת חדרים מחוזקים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עטר נתנאל
עורך הבקשה	קאופמן מלכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

שד נוח יעקב 29, נוח יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
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			
5588	תחילת תוקף	29/05/2000			
5588	תחילת תוקף	29/05/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 29.06.1994 בת.ב 1994/0223.00 ובו אושר "תוספת 3 מרפסות".

- בתאריך 05.07.2012 בת.ב 1995/0945.08 ובו אושר "תוספת עבור 2 יח"ד: 2 מרפסות סגורות באלומיניום וזכוכית ו- 2 מרפסות זיז פתוחות"

- בתאריך 29.05.2007 בת.ב 2005/0164.00 ובו אושר "הרחבות דיור ל - 31 דירות בחזית הדרומית".

- בתאריך 03.11.2022 בת.ב 2021/0227.00 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות"

- בתאריך 06.02.1989 בת.ב 1988/0803.00 ובו אושר "תוספת מרפסות".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 23 בניין מדורג בן 4 קומות , מרובה כניסות .
גוש: 30642 חלקה: 7.

מצב מוצע:

קומת קרקע :

מש' דהאן- מוצע שינוי בפתחים , ממ"ד וריצוף חצר עם גדר אבן.

קומה ב' :

מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז .

קומה ג' :

מש' ארלבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

מש' כאהן- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים.

מש' קלאר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

מש' טננבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

מש' עטר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

קומת גג :

מש' ארלבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

מש' טננבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"תוספת שטח חריגה מקו בניין עבור ממ"ד .

"בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' " .

"בניה בשונה מנספח הבינוי" .

"תוספת מרפסות גג" .

"ריצוף חצר" .

"גידור החצר בגובה 1.5 מ' " .

"תוספת 5% השלמת קומת גג " .

"תוספת חדר מחוזק" .

"תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ' בחזית צפונית ודרומית" .

"שינוי בפתחים מנספח הבינוי" .

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדויות
3.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	19/06/2024	התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבע +5%

השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. יש להסיר מהבקשה את החדר המחוזק המוצע ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : מש' ארלבוים- מוצעות שני מרפסות זיז - חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנית יש להסירה מהבקשה . -יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית . -יש להציג תוכנית צל בהתאם . חדר מחוזק: -יש להסירם מהבקשה שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 25 מ"ר+ 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3: התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבנין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבנין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמוותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבנין המבוקש: "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבנין. לדחות מחמת העיזר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בנין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת .		

הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה". המלצה האגף לתקן את הבקשה בהתאם להערות ולאחר מכן יובא לזמן את המתנגדים לשמוע את דברם. 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 תכנית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5588 תחילת תוקף: 29/05/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5588 -תחילת תוקף 29/05/2000, אזור מגורים מיוחד.	19/06/2024	חוות דעת תכנית

כפיפות לתוכניות: * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 5588-לא חל סעיף סטייה ניכרת . תבע 3907א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחוו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים-(ראה סעיף מרפסות). * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי: ב תבע- 5588- קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת קרקע : מש' דהאן- מוצע שינוי בפתחים, ממ"ד וריצוף חצר עם גדר אבן- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיפים ממ"ד ותימוכין קניינים)		

קומה ב' : מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' : מש' ארלבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' כאהן- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים. מש' קלאר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' טננבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' עטר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . התוספת המוצעת – תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר. המרפסות המוצעות- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' טננבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. המוצע בקומה זו- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה, חדר מחוזק ומרפסות). קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5282.00 שהוגש מיום 22.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. המרפסות הזיז המוצעות חורגות מקווי בניין – (ראה סעיף מרפסות). 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: מוצע בבקשה זו תוספת ע"פ נספח בינוי , תוספת שטחי בנייה ע"פ הוראות התב"ע 25 מ"ר ומוצע השלמת 5% דירת גג. תב"ע 3907 -השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות בתב"ע. ע"פ סעיף 10ה'- "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". שטח המגרש – 3974 מ"ר. $4194 * 5\% = 70.198$ מ"ר - חלקי 10 דירות הגג בחלקה = 87.19 מ"ר. סה"כ לכל יח"ד מותר- 25 מ"ר (ע"פ התב"ע) + 19.87 מ"ר (השלמת דירת גג) = 44.87 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ג' : מש' כאהן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 21.72 מ"ר- תאום נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.86 מ"ר. מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.87 מ"ר. מש' טנבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. 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 התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. שלביות ביצוע: תכנית 5588 סעיף 9-ט-		

"הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא..." התוספת המוצעת בקומה ג ע"ג בינוי שאושר בתיק רישוי מס' 1995/945.08 ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. בנוסף מוצע השלמת דירות גג עומד בהוראות התבע . מרפסות : קומה ב' : מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז- חזית צפונית- מרפסת זיז מקורה: בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז חצי מקורה: בשטח- 8.70 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. קומה ג' : מש' ארלבוים- מוצעות שני מרפסות זיז - חזית צפונית- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום: בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.		

במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנית יש להסירה מהבקשה . מש' קלאר- מוצעות שני מרפסות זיז – חזית צפונית- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום: בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 5.15 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. מש' טנבויים- מוצעות שני מרפסות זיז- חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום: בשטח- 7.99 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן		

לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 5.79 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. מש' עטר- מוצעות שני מרפסות זיז – חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום: בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 3.72 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. -יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית . -יש להציג תוכנית צל בהתאם . קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת מרפסת גג בשטח- 18.12 מ"ר.		

מש' כאהן- מוצעת מרפסת גג בשטח- 14.00 מ"ר. מש' קלאר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 21.38 מ"ר. מש' טננבויים- מוצעת מרפסת גג בשטח- 17.28 מ"ר. מש' עטר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 6.00 מ"ר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : קומת גג : מש' ארלבוים- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' כאהן- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' קלאר- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' טננבויים- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' עטר- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . -יש להסירם מהבקשה שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 25 מ"ר + 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה. ממ"ד: חזית 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.		

קומת קרקע : מש' דהאן- מוצע ממ"ד בחזית אחורית חורג מקווי בניין מאושרים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור 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. עבור בנייה על שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעל הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 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 12.05.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.04.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 5588 -לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית: התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. יש להסיר מהבקשה את החדר המחוזק המוצע ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3: התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ' לאוניד כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבנין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין." התקבלה התנגדות מאת הדייר חנייניאר יוסף כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבנין המבוקש: "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים		

המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מנינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בנין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה". המלצה האגף לתקן את הבקשה בהתאם להערות ולאחר מכן יובא לזמן את המתנגדים לשמוע את דברם.		
תוספת שטח חריגה מקו בניין עבור ממ"ד תוספת קומה וגובה בניה על הגג שלא בניסיה של 1.2 מ"מ	06/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניה בשונה מנספח הבינוי.		
תוספת מרפסות גג		
ריצוף חצר		
גידור החצר בגדר בגובה 1.5 מ'"		
תוספת 5% השלמת קומת גג		
תוספת חדר מחוזק		
תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ" בחזית צפונית ודרומית		
שינוי בפתחים 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, צבעות 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

התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

יש להסיר מהבקשה את החדר המחוזק המוצע ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

מרפסות :

מש' ארלבוים- מוצעות שני מרפסות זיז -

חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה:

בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר .

בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.

במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר.

המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנית יש להסירה מהבקשה .

-יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית .

-יש להציג תוכנית צל בהתאם .

חדר מחוזק:

-יש להסירם מהבקשה שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים .

יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 25 מ"ר+ 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק .

ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3:

התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"בבניין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ."

התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש:

"לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין.

לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים

המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה.

לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים.

המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה .

מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת .

הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת .

הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג.

הבקשה עומדת בניגוד למדיניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק.

הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה".

המלצה האגף לתקן את הבקשה בהתאם להערות ולאחר מכן יובא לזמן את המתנגדים לשמוע את דברם.

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2018/0307.02
מספר סידורי	32

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויספיש יהודית
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

אבא אחימאיר 15 , 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			
5/22/03	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, בנית מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחימאיר 15, בניין מדורג בן 5 וקומת תת קרקעית.

גוש: 30642 חלקה: 21.

מצב מוצע:

קומה ה' במפלס +12.60 :

דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסת גג.

קומה ו' במפלס +15.40 :

דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

"תוספת 5% השלמת קומת גג".

"תוספת מרפסת גג".

"תוספת חדר מחוזק".

"בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 8

התנגדויות .

#x200f# בעלי העניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

התוספת המוצעת בחזית מזרחית מהווה פגיעה אדריכלי ותכנוני באחדות העמודה אינו עמוד בשלכיות ביצוע. השלמת גג המוצעת אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. לאחר תיקון ההרמוניקה יובא לוועדת התנגדויות. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 8 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדייר קראוס נתן נטע כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת למבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבלה התנגדות מאת הדיירת נתי עדנה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת . התקבלה התנגדות מאת הדייר ערז טוביאס כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבלה התנגדות מאת הדיירת טראבלסי ויקי כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת . התקבלה התנגדות מאת הדיירת בן לולו שרה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת . התקבלה התנגדות מאת הדיירת מרסיאנו זהבה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת .	מתאריך 19/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התקבלה התנגדות מאת הדיירת קפויה עליזה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת . "פתחו קירות חיצונים ללא חיזוק כנדרש, הבנייה הנוספות מהווה סכנה בטיחותית, המבקש מעניין להשכיר את החדרים שיבנו ." התקבלה התנגדות מאת הדייר פוטיכה אדוארד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, באותה הכניסה. הדירה היא בבעלות המתנגד . "התנגדות לבנייה על הגג המשותף- בבקשה זו מוצע יח"ד על הגג למבקש. הבניין ישן יפגע ביציבות ועמידות הבניין, לא נבדק מבחינה חיזוקו מפני רעידות אדמה . הבניין נמצא בהליכי פינוי בינוי מתקדמים." לאחר תיקון התוכנית יובא 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: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע:	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

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: בתוכנית - 11288 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב) - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתחת התיק פורסמה הקלה ל"בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +12.60 : דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- השטח התוספת המוצעת קטן מהמותר ע"פ הנספח אשר מהווה מפגע תכנוני ואחיד לחזית זו , יש לציין כי מדובר בחזית קדמית. – יש להציע תוספת מלאה בהתאם לנספח הבינוי. קומה ו' במפלס +15.40 : דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה).		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6447.00 שהוגש מיום 31.07.2023 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. שטחי בנייה: השטחים ע"פ נספח לדירה המבוקשת בשטח כ- 31.00 מ"ר. ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 2.182 דונם. $\# = 5\% \times 2.182 = 109.10$ חלקי מ"ר - חלקי דירות הגג $\# = \frac{109.10}{35} = 3.117$ דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 13.88 מ"ר. קומה ו' במפלס +15.40 :		

דירה מס' 35 מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 17.74 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- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצג תוכנית צל כנדרש. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. 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. " במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה –"בניה שלא בהינף אחד". המוצע בבקשה לא עומד בהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע מוצע שטח קטן מהמותר אשר מהווה פגיעה תכנוני באחידות של התוספות לכל העמודה ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע. -יש להציע תוספת בהתאם לנספח הבינוי במדויק. מרפסות :		

מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +12.60 : דירה מס' 35 מוצעת מרפסת גג בשטח- 17.01 מ"ר. קומה ו' במפלס +15.40 : דירה מס' 35 מוצעת מרפסות גג בשטח- 31.49 מ"ר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק 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 . תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 01.04.2024 - "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. חוות דעת תכנונית: התוספת המוצעת בחזית מזרחית מהווה פגיעה אדריכלי ותכנוני באחדות העמודה אינו עמוד בשלביות ביצוע. השלמת גג המוצעת אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 8 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדייר קראוס נתן נטע כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבלה התנגדות מאת הדיירת נתי עדנה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת . התקבלה התנגדות מאת הדייר ערז טוביאס כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבלה התנגדות מאת הדיירת טראבלסי ויקי כתובת		

המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת . התקבלה התנגדות מאת הדיירת בן לולו שרה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת . התקבלה התנגדות מאת הדיירת מרסיאנו זהבה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת . התקבלה התנגדות מאת הדיירת קפוויה עליזה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת . "פתחו קירות חיצונים ללא חיזוק כנדרש, הבנייה הנוספות מהווה סכנה בטיחותית, המבקש מעניין להשכיר את החדרים שיבנו ." התקבלה התנגדות מאת הדייר פוטיכה אדוארד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, באותה הכניסה. הדירה היא בבעלות המתנגד . "התנגדות לבנייה על הגג המשותף- בבקשה זו מוצע יח"ד על הגג למבקש. הבניין ישן יפגע ביציבות ועמידות הבניין, לא נבדק מבחינה חיזוקו מפני רעידות אדמה . הבניין נמצא בהליכי פינוי בינוי מתקדמים." לאחר תיקון התוכנית יובא לוועדת התנגדויות .		
בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת מרפסת גג תוספת חדר מחוזק. בניה שלא בהינף אחד	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

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, צבעות 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**

התוספת המוצעת בחזית מזרחית מהווה פגיעה אדריכלי ותכנוני באחדות העמודה אינו עמוד בשלכיות ביצוע.

השלמת גג המוצעת אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

לאחר תיקון ההרמוניקה יובא לוועדת התנגדויות.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 8 התנגדויות :

התקבלה התנגדות מאת הדייר קראוס נתן נטע כתובת המתנגד בבניין המבוקש, 2 קומות מתחת למבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגד .

התקבלה התנגדות מאת הדיירת נתי עדנה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת .

התקבלה התנגדות מאת הדייר ערז טוביאס כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגד .

התקבלה התנגדות מאת הדיירת טראבלסי ויקי כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת .

התקבלה התנגדות מאת הדיירת בן לולו שרה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת .

התקבלה התנגדות מאת הדיירת מרסיאנו זהבה כתובת המתנגד בבניין המבוקש. הדירה היא בבעלות המתנגדת .

התקבלה התנגדות מאת הדיירת קפואה עליזה כתובת המתנגד בבניין המבוקש.

הדירה היא בבעלות המתנגדת .

"פתחו קירות חיצונים ללא חיזוק כנדרש, הבנייה הנוספות מהווה סכנה בטיחותית, המבקש מעניין להשכיר את החדרים שיבנו ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר פוטיכה אדוארד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, באותה הכניסה. הדירה היא בבעלות המתנגד .

"התנגדות לבנייה על הגג המשותף- בבקשה זו מוצע יח"ד על הגג למבקש.

הבניין ישן יפגע ביציבות ועמידות הבניין, לא נבדק מבחינה חיזוקו מפני רעידות אדמה .

הבניין נמצא בהליכי פינוי בינוי מתקדמים."

לאחר תיקון התוכנית יובא 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2006/0520.05
מספר סידורי	33

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה וממ"ד וחצר אנגלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד אלמליח משה
עורך הבקשה	יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	15
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

שד נוח יעקב 10 , נוח יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	4	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
150128	תחילת תוקף	10/07/2017		
150128	תחילת תוקף	10/07/2017		
403386	תחילת תוקף	17/11/2018		
403386	תחילת תוקף	17/11/2018		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 21.04.2009 בת.ב. 2007/0793.00 ובו אושר "הרחבת 2 יח"ד ובנית פרגולה ופיתוח שטח".

- בתאריך 07.11.2016 בת.ב. 2007/0793.01 ובו אושר "תוספת בנייה+ ממ"ד+ שינויים בפיתוח+ מחסנים+ פרגולה".

- בתאריך 17.01.2018 בת.ב 2007/0793.02 ובו אושר "חידוש היתר בנייה 2007/793.01".
- בתאריך 17.08.2021 בת.ב 2007/0793.05 ובו אושר "תוספת הרחבה ותוספת מרפסת".
- בתאריך 13.08.2007 בת.ב 2006/0520.00 ובו אושר "תוספת חדריים עבור יח"ד בקומות קרקע ו-א'".
- בתאריך 27.03.2011 בת.ב 2006/0520.03 ובו אושר "הרחבת יח"ד אחת ומחסן".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 10 בניין בן 4 קומות וקומת מקלט ומחסנים.
גוש: 30646 חלקה: 4.

מצב מוצע:

- קומת מחסן במפלס -3.90 :
- מוצעת תוספת בינוי למגורים, קיר דיפון, מדרגות, הרחבה למחסן ושתי חצרות אנגליות.
- קומת כניסה במפלס -1.40 :
- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומדרגות לדירה ושינויים במחציות הדירה- לדירה מס' 2.
- קומה ראשונה במפלס +1.40 :
- דירה מס' 6- מוצעת מעטפת לדירה.
- קומה שניה במפלס +4.20 :
- דירה מס' 10- מוצעת מעטפת לדירה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

" בנייה בשונה מנספח הבינוי".

"בנייה שאינה בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 20.09.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה 9 התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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	
19/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי הותאם להוראות התבע כול לעניין שלביות ביצוע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, לטענתם: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1. הדירה היא בשכירות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירים ענבל וחיים יוסף שבתאי, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 7 . הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדיירת תמרה חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 5 . הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיה ושי נחום, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 8.

הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירים גלית ונתנאל חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 3. הדירה היא בשכירות המתנגדים. התקבלה התנגדות מאת הדייר יצחק חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגדים: *"אין מעטפת מוצעת בשום קומה והתבע מחייבת מעטפת ל- 4 קומות". * "המדרגות לתוספת הבניה שבחללים מתוך חדר המדרגות של הבניין". * "לא מוצעת כלל מעטפת בחזית המערבית של תוספת הבנייה אלא רק על חלק בחזית הדרומית , מוצעת מעטפת בחזית דרומית רק לשלוש קומות ובבניין בן 4 קומות". * "כל עניין המעטפת הוא בכלל תרמית שמבקש היתר הבנייה מנסה לעשות שכן מעטפת זו עולה המון כסף ומבקש היתר הבנייה לא באמת מתכוון לעשות מעטפת אלא רק רוצה לבנות את הקומה שלו". "אני מבקש שהוועדה שתזמן אותנו לדיון בהתנגדויות את שלוש בעלי הדירות שמעל הדירה". "אני מבקש שיחזקו את המבנה ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". "חוסם לי אור ואוויר לכיוון הסלון". מאחר והבקשה תאמת לנספח הבינוי מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את מתנגדים (פורסמו בתחילה הקלות בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ומהוראות שלביות הביצוע) הבקשה כעת תוקנה תואמת להוראות התכנית		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 403386 תחילת תוקף: 17/11/2018 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/01/02 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע. יש להתאים את המחסן המוצע בהתאם לנספח בינוי. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 150128 -תחילת תוקף 10/07/2017 , אזור מגורים ג'. כפיפות לתוכניות: *5022- תחילת תוקף 22/03/1996. *5166 ב'- תחילת תוקף 21/01/2010. מבטלת:	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

* תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 150128 סעיף 4.1.2 (ה')- גובה הבנייה המירבי הינו מחייב- השלמה קומות. קווי בניין מרביים- צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה. שלבי הביצוע של תוספות הבניה הינם מחייבים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 150128 קיים נספח בינוי מספר 1 מחייב חלקית אך היינו מחייב: גובה הבניין, קווי הבניין המרביים ומס' קומות המירבי. מוצע בבקשה : קומת מחסן במפלס -3.90 : מוצעת תוספת בינוי למגורים, קיר דיפון, מדרגות ושתי חצרות אנגליות- תואם לנספח בינוי- אין מניעה לאשר. הרחבה למחסן מאושר בתיק רישוי מס' 2006/520.3- תואם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קומת כניסה במפלס -1.40 : מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומדרגות לדירה ושינויים במחציות הדירה- לדירה מס' 2- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה ראשונה במפלס +1.40:		

דירה מס' 6- מוצעת מעטפת לדירה- תואם בקונטור לנספח בינוי – אין מניעה לאשר. קומה שניה במפלס +4.20: דירה מס' 10- מוצעת מעטפת לדירה- תואם בקונטור לנספח בינוי – אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5220.00 שהוגש מיום 28.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום בקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה ע"פ תבע 150128 ובהתאם לנספח בינוי מס' 1. מוצע בבקשה : קומת מחסן במפלס -3.90 : מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.27 מ"ר- קומת כניסה במפלס -1.40 :		

מוצעת תוספת בינו למגורים לדירה מס' 2 בשטח 61.9 מ"ר. מחסנים: קומת מחסן במפלס -3.90 : מוצע הרחבה למחסן בשטח- 7.51 מ"ר- בהתאם לנספח הבינוי ומחושב כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 150128 סעיף (7.1) –" תוספות הבניה בחזיתות תבוצענה בהינף אחד לכל העמודה , לרבות החללים להרחבות יחידות הדיור". מוצע בבקשה תוספות בינוי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, בקומות שניה +שלישית מוצעת מעטפת . דירה מס' 14 מוצעת מעטפת בהתאם לנספח הבינוי +חתימה של בעלי הדירה כנדרש. ע"כ המוצע עומד בשלביות ביצוע כנדרש. חצר אנגלית : קומת מחסן במפלס -3.90 : לדירה מס' 2 מוצעת חצר אנגלית לא מקורה בתחום קווי הבניין בעומק של- 1.30 מ', תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע בבקשה- ממ"ד בתחום קווי הבניין בשטח- 9.00 + עובי קירות- עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

תימוכין קניינים: המוצע בבקשה הינו תואם לנספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 08.12.22- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 20.10.22- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס התוכנית כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה- "אך אינו נדרש חיזוק – תוספת מנותקת מהמבנה הקיים בתפר". ע"פ תב"ע 150128- סעיף 4.1(ט)- "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה וע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחרי התנאים הבאים: הגשה חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה". על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית". התקבלה חו"ד כנדרש בהוראות התוכנית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, לטענתם: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1. הדירה היא בשכירות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירים ענבל וחיים יוסף שבתאי, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 7. הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדיירת תמרה חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 5. הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיה ושי נחום, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירים גלית ונתנאל חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 3. הדירה היא בשכירות המתנגדים. התקבלה התנגדות מאת הדייר יצחק חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגדים: *"אין מעטפת מוצעת בשום קומה והתבע מחייבת מעטפת ל- 4 קומות". * "המדרגות לתוספת הבניה שבחללים מתוך חדר המדרגות של הבניין". * "לא מוצעת כלל מעטפת בחזית המערבית של תוספת הבנייה אלא רק על חלק בחזית הדרומית, מוצעת מעטפת בחזית דרומית רק לשלוש קומות ובבניין בן 4 קומות".		

* "כל עניין המעטפת הוא בכלל תרמית שמבקש היתר הבנייה מנסה לעשות שכן מעטפת זו עולה המון כסף ומבקש היתר הבנייה לא באמת מתכוון לעשות מעטפת אלא רק רוצה לבנות את הקומה שלו". "אני מבקש שהוועדה שתזמן אותנו לדין בהתנגדויות את שלוש בעלי הדירות שמעל הדירה". "אני מבקש שיחזקו את המבנה ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". "חוסם לי אור ואוויר לכיוון הסלון". מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע. יש להתאים את המחסן המוצע בהתאם לנספח בינוי. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 150128 סעיף 4.1.2 (ה')- -שלבי הביצוע של תוספות הבניה הינם מחייבים. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת.	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי: מוצע בבקשה : קומת מחסן במפלס -3.90 : הרחבה למחסן מאושר בתיק רישוי מס' 2006/520.3- בשונה מנספח בינוי- הרחבה הינה קטנה יותר מהמותר מנספח בינוי ומכך נותר שטח שע"ב מחשבו כעיקרי ונוצרת מבואה שאינה נכונה תכנונית – יש להתאים את המחסן המוצע כמותר ע"פ נספח ולחשבו כשירות. מחסנים: קומת מחסן במפלס -3.90 : מוצע הרחבה למחסן בשטח- 2.77 מ"ר- הרחבה הינה קטנה יותר מהמותר מנספח בינוי ומכך נותר שטח שע"ב מחשבו כעיקרי ונוצרת מבואה שאינה נכונה תכנונית – יש להתאים את המחסן המוצע כמותר ע"פ נספח ולחשבו כשירות. שלביות ביצוע: מוצע בבקשה תוספות בינוי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה מוצעת מעטפת אך בקומה שלישית לא מוצגת מעטפת לדירה מס' 14 . פורסמה הקלה "בניה שאינה בהינף אחד" אך ע"פ ההוראות התבע -שלביות הביצוע מעוגנת בסעיף סטייה ניכרת מכך שלא ניתן לבקש ממנה הקלות. -יש להציג מעטפת לדירה מס' 14 בהתאם לנספח הבינוי כדי לעמוד בהוראות התבע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, לטענתם: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1.		

הדירה היא בשכירות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירים ענבל וחיים יוסף שבתאי, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 7 . הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדיירת תמרה חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 5 . הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיה ושי נחום, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירים גלית ונתנאל חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 3. הדירה היא בשכירות המתנגדים. התקבלה התנגדות מאת הדייר יצחק חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגדים: * "המדרגות לתוספת הבניה שבחללים מתוך חדר המדרגות של הבניין". * "לא מוצעת כלל מעטפת בחזית המערבית של תוספת הבנייה אלא רק על חלק בחזית הדרומית , מוצעת מעטפת בחזית דרומית רק לשלוש קומות ובבניין בן 4 קומות". * "כל עניין המעטפת הוא בכלל תרמית שמבקש היתר הבנייה מנסה לעשות שכן מעטפת זו עולה המון כסף ומבקש היתר הבנייה לא באמת מתכוון לעשות מעטפת אלא רק רוצה לבנות את הקומה שלו". "אני מבקש שהוועדה שתזמן אותנו לדיון בהתנגדויות את שלוש בעלי הדירות שמעל הדירה". "אני מבקש שיחזקו את המבנה ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". "חוסם לי אור ואוויר לכיוון הסלון"		

תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע. יש להתאים את המחסן המוצע בהתאם לנספח בינוי. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 150128 סעיף 4.1.2 (ה')- -שלבי הביצוע של תוספות הבניה הינם מחייבים. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: מוצע בבקשה : קומת מחסן במפלס -3.90 : הרחבה למחסן מאושר בתיק רישוי מס' 2006/520.3- בשונה מנספח בינוי- הרחבה הינה קטנה יותר מהמותר מנספח בינוי ומכך נותר שטח שע"ב מחשבו כעיקרי ונוצרת מבואה שאינה נכונה תכנונית – יש להתאים את המחסן המוצע כמותר ע"פ נספח ולחשבו כשירות. מחסנים: קומת מחסן במפלס -3.90 :	18/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע הרחבה למחסן בשטח- 2.77 מ"ר- הרחבה הינה קטנה יותר מהמותר מנספח בינוי ומכך נותר שטח שע"ב מחשבו כעיקרי ונוצרת מבואה שאינה נכונה תכנונית – יש להתאים את המחסן המוצע כמותר ע"פ נספח ולחשבו כשירות. שלביות ביצוע: מוצע בבקשה תוספות בינוי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה מוצעת מעטפת אך בקומה שלישית לא מוצגת מעטפת לדירה מס' 14 . פורסמה הקלה "בניה שאינה בהינף אחד" אך ע"פ ההוראות התבע -שלביות הביצוע מעוגנת בסעיף סטייה ניכרת מכך שלא ניתן לבקש ממנה הקלות. -יש להציג מעטפת לדירה מס' 14 בהתאם לנספח הבינוי כדי לעמוד בהוראות התבע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, לטענותם: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה חנניאייב, כתובת המתגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1. הדירה היא בשכירות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירים ענבל וחיים יוסף שבתאי, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 7 . הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדיירת תמרה חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 5 . הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיה ושי נחום, כתובת המתגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגד.		

התקבלה התנגדות מאת הדיירים גלית ונתנאל חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 3. הדירה היא בשכירות המתנגדים. התקבלה התנגדות מאת הדייר יצחק חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגדים: * "המדרגות לתוספת הבניה שבחללים מתוך חדר המדרגות של הבניין". * "לא מוצעת כלל מעטפת בחזית המערבית של תוספת הבנייה אלא רק על חלק בחזית הדרומית, מוצעת מעטפת בחזית דרומית רק לשלוש קומות ובבניין בן 4 קומות". * "כל עניין המעטפת הוא בכלל תרמית שמבקש היתר הבנייה מנסה לעשות שכן מעטפת זו עולה המון כסף ומבקש היתר הבנייה לא באמת מתכוון לעשות מעטפת אלא רק רוצה לבנות את הקומה שלו". "אני מבקש שהוועדה שתזמן אותנו לדיון בהתנגדויות את שלוש בעלי הדירות שמעל הדירה". "אני מבקש שיחזקו את המבנה ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". "חוסם לי אור ואוויר לכיוון הסלון"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 403386 תחילת תוקף: 17/11/2018	18/12/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: דרך מוצעת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 150128 -תחילת תוקף 10/07/2017 , אזור מגורים ג'. כפיפות לתוכניות: *5022- תחילת תוקף 22/03/1996. *5166 ב'- תחילת תוקף 21/01/2010. מבטלת: * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 150128 סעיף 4.1.2 (ה')- גובה הבנייה המירבי הינו מחייב- השלמה קומות. קווי בניין מרביים- צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה. שלבי הביצוע של תוספות הבניה הינם מחייבים. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 150128 קיים נספח בינוי מספר 1 מחייב		

חלקית אך היינו מחייב: גובה הבניין, קווי הבניין המרביים ומס' קומות המירבי. מוצע בבקשה : קומת מחסן במפלס -3.90 : מוצעת תוספת בינוי למגורים, קיר דיפון, מדרגות ושתי חצרות אנגליות- תואם לנספח בינוי- אין מניעה לאשר. הרחבה למחסן מאושר בתיק רישוי מס' 2006/520.3- בשונה מנספח בינוי- הרחבה הינה קטנה יותר מהמותר מנספח בינוי ומכך נותר שטח שע"ב מחשבו כעיקרי ונוצרת מבואה שאינה נכונה תכנונית – יש להתאים את המחסן המוצע כמותר ע"פ נספח ולחשבו כשירות. קומת כניסה במפלס -1.40 : מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומדרגות לדירה ושינויים במחציות הדירה- לדירה מס' 2- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה ראשונה במפלס +1.40: דירה מס' 6- מוצעת מעטפת לדירה- תואם בקונטור לנספח בינוי – אין מניעה לאשר. קומה שניה במפלס +4.20: דירה מס' 10- מוצעת מעטפת לדירה- תואם בקונטור לנספח בינוי – אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5220.00 שהוגש מיום 28.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום בקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים:		

לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה ע"פ תבע 150128 ובהתאם לנספח בינוי מס' 1. מוצע בבקשה : קומת מחסן במפלס -3.90 : מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.27 מ"ר- קומת כניסה במפלס -1.40 : מוצעת תוספת בינו למגורים לדירה מס' 2 בשטח 61.9 מ"ר. מחסנים: קומת מחסן במפלס -3.90 : מוצע הרחבה למחסן בשטח- 2.77 מ"ר- הרחבה הינה קטנה יותר מהמותר מנספח בינוי ומכך נותר שטח שע"ב מחשבו כעיקרי ונוצרת מבואה שאינה נכונה תכנונית – יש להתאים את המחסן המוצע כמותר ע"פ נספח ולחשבו כשירות. שלביות ביצוע: תכנית 150128 סעיף (7.1) –" תוספות הבניה בחזיתות תבוצענה בהינף אחד לכל העמודה , לרבות החללים להרחבות יחידות הדיור". מוצע בבקשה תוספות בינוי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה מוצעת מעטפת אך בקומה שלישית לא מוצגת מעטפת לדירה מס' 14 .		

פורסמה הקלה "בניה שאינה בהינף אחד" אך ע"פ ההוראות התבע -שלביות הביצוע מעוגנת בסעיף סטייה ניכרת מכך שלא ניתן לבקש ממנה הקלות. -יש להציג מעטפת לדירה מס' 14 בהתאם לנספח הבינוי כדי לעמוד בהוראות התבע. חצר אנגלית : קומת מחסן במפלס -3.90 : לדירה מס' 2 מוצעת חצר אנגלית לא מקורה בתחום קווי הבניין בעומק של- 1.30 מ', תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע בבקשה- ממ"ד בתחום קווי הבניין בשטח- 9.00 + עובי קירות- עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: המוצע בבקשה הינו תואם לנספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 08.12.22- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 20.10.22- "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס התוכנית כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה- "אך אינו נדרש חיזוק – תוספת מנותקת מהמבנה הקיים בתפר". ע"פ תב"ע 150128- סעיף 4.1(ט)- "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה וע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחרי התנאים הבאים: הגשה חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה". על בקשה להיתר יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית". התקבלה חו"ד כנדרש בהוראות התוכנית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע. יש להתאים את המחסן המוצע בהתאם לנספח בינוי. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, לטענותם: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1. הדירה היא בשכירות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירים ענבל וחיים יוסף שבתאי, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 7 . הדירה היא בבעלות המתנגדת.		

התקבלה התנגדות מאת הדיירת תמרה חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 5 . הדירה היא בבעלות המתנגדת. התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיה ושי נחום, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגד. התקבלה התנגדות מאת הדיירים גלית ונתנאל חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 3. הדירה היא בשכירות המתנגדים. התקבלה התנגדות מאת הדייר יצחק חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגדים: * "המדרגות לתוספת הבניה שבחללים מתוך חדר המדרגות של הבניין". * "לא מוצעת כלל מעטפת בחזית המערבית של תוספת הבנייה אלא רק על חלק בחזית הדרומית , מוצעת מעטפת בחזית דרומית רק לשלוש קומות ובבניין בן 4 קומות". * "כל עניין המעטפת הוא בכלל תרמית שמבקש היתר הבנייה מנסה לעשות שכן מעטפת זו עולה המון כסף ומבקש היתר הבנייה לא באמת מתכוון לעשות מעטפת אלא רק רוצה לבנות את הקומה שלו". "אני מבקש שהוועדה שתזמן אותנו לדיון בהתנגדויות את שלוש בעלי הדירות שמעל הדירה". "אני מבקש שיחזקו את המבנה ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". "חוסם לי אור ואוויר לכיוון הסלון"		

הכנת נוסח פרסום	01/08/2022	בנייה בשונה מנספח הבינוי - בנייה שאינה בהינף אחד

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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי

הותאם להוראות התבע כול לעניין שלביות ביצוע

ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, לטענתם:

התקבלה התנגדות מאת הדייר משה חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1.

הדירה היא בשכירות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדיירים ענבל וחיים יוסף שבתאי, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10

דירה 7.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

התקבלה התנגדות מאת הדיירת תמרה חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 5.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיה ושי נחום, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 8.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

התקבלה התנגדות מאת הדיירים גלית ונתנאל חנניאייב, כתובת המתנגדת רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 3.

הדירה היא בשכירות המתנגדים.

התקבלה התנגדות מאת הדייר יצחק חנניאייב, כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 10 דירה 1.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגדים:

*"אין מעטפת מוצעת בשום קומה והתבע מחייבת מעטפת ל-4 קומות".

* "המדרגות לתוספת הבניה שבחללים מתוך חדר המדרגות של הבניין".

* "לא מוצעת כלל מעטפת בחזית המערבית של תוספת הבנייה אלא רק על חלק בחזית הדרומית, מוצעת מעטפת בחזית דרומית רק לשלוש קומות ובבניין בן 4 קומות".

* "כל עניין המעטפת הוא בכלל תרמית שמבקש היתר הבנייה מנסה לעשות שכן מעטפת זו עולה המון כסף ומבקש היתר הבנייה לא באמת מתכוון לעשות מעטפת אלא רק רוצה לבנות את הקומה שלו".

"אני מבקש שהוועדה שתזמן אותנו לדיון בהתנגדויות את שלוש בעלי הדירות שמעל הדירה".

"אני מבקש שיחזקו את המבנה ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה".

"חוסם לי אור ואוויר לכיוון הסלון".

מאחר והבקשה תאמת לנספח הבינוי

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את מתנגדים

(פורסמו בתחילה הקלות בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ומהוראות שלביות הביצוע)

הבקשה כעת תוקנה תואמת להוראות התכנית

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0910.02
מספר סידורי	34

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה ותוספת בניה על הגג, מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינברג מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי פינקל מרים
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שד נוח יעקב 7 , נוח יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	19	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
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		
7962	תחילת תוקף	04/01/2006		
א7962	תחילת תוקף	17/04/2008		
א7962	תחילת תוקף	17/04/2008		
9831	תחילת תוקף	13/05/2010		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 28.01.2010 בת.ב 2005/0932.01 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת יח"ד אחת".

- בתאריך 19.12.2011 בת.ב. 2005/0932.02 ובו אושר "תוספת להרחבת 3 יח"ד ותוספת 4 מחסנים".
- בתאריך 06.11.2012 בת.ב. 2005/0932.03 ובו אושר "תוספת בנייה - מרפסות ומחסן".
- בתאריך 08.01.2020 בת.ב. 2005/0932.06 ובו אושר "הרחבה על הגג ומחסנים".
- בתאריך 19.01.2014 בת.ב. 2010/1078.00 ובו אושר "תוספת בנייה בקומות קרקע + קומה א + קומה ב".
- בתאריך 28.12.2020 בת.ב. 2014/0739.02 ובו אושר "תוספת בניה על הגג, הוספת מרפסות זיז, וריצוף חצר".
- בתאריך 03.05.2022 בת.ב. 2014/0739.06 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת דיור".
- בתאריך 19.05.2022 בת.ב. 2017/0910.00 ובו אושר "תוספת בניה על הגג+מרפסת זיז".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 7 בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש: 30646 חלקה: 19.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +2.70 :

דירה מס' 19- מוצעת מעטפת .

קומה ב' במפלס +5.40 :

דירה מס' 34- מוצעת מעטפת.

קומה ג' במפלס +8.10 :

דירה מס' 47- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת ושינוי במחציות הדירה.

קומה ד' במפלס +5.40 :

דירה מס' 47- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

" תוספת על הגג ללא נסיגה של 1.2 מ".

"תוספת שטחי שירות בגין תוספת ח. מחוזק "

"תוספת שטחים במסגרת 5% השלמת קומת גג "

"שינוי בנספח הבינוי" .

תום מועד התנגדויות בתאריך 12.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
20/06/2024	הכנת 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.
20/06/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9831 תחילת תוקף: 13/05/2010 ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 7962א' -תחילת תוקף 17/04/2008, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות: * תכנית מתאר 62. * 7962 -תחילת תוקף 04/01/2006. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. * 3907א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 7962א' -סעיף 1.3- 1. מס' יח"ד המרבי הינו מחייב. 2. קווי הבניין במפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: ב תבע- 7962א' - קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.70 : דירה מס' 19- מוצעת מעטפת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

קומה ב' במפלס +5.40 : דירה מס' 34- מוצעת מעטפת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +8.10 : דירה מס' 47- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת ושינוי במחציות הדירה- התוספת המוצעת תואמת נספח בינוי- השינוי בשטח הדירה הקיימת – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +5.40 : דירה מס' 47- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחזק ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים שטח' בנייה ח. מחזק ומרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/7187.00 שהוגש מיום 04.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות 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: השטחים המוצעים בבקשה ע"פ תבע 7962 א' נספח הבינוי וע"פ תבע 3907. תבע 3907 - ע"פ סעיף 10ה'- "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו		

הבניין הקיים". בנוסף מוצע השלמת 5% דירת גג. שטח המגרש – 4868 מ"ר. $4868 * 5\% = 243.4$ מ"ר - חלקי 14 דירות הגג בחלקה = 38.17 מ"ר. חישוב- 25 מ"ר+ 17.38 מ"ר= 42.38 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +8.10 : דירה מס' 47- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.86 מ"ר. קומה ד' במפלס +5.40 : דירה מס' 47- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 41.50 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. 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. שלביות ביצוע: תכנית 7962 א' סעיף 1.2-		

–"הבנייה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. 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 תקופת זמן קצובה בתב"ע" הוועדה המקומית. המוצע בבקשה בעמודה שלמה ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : מצב מוצע: קומה ד' במפלס +5.40 : דירה מס' 47- מוצעת מרפסת גג בשטח- 12.89 מ"ר- אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק 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 . מבנים להריסה: המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט ונספח הבינוי מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבוננו כתנאי למתן היתר בניה. 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-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 13.03.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 7962 א' - 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 הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	20/02/2024	תוספת על הגג ללא נסיגה של 1.2 מ" תוספת שיטחי שרות בגין תוספת חדר מחוזק תוספת שטחים במסגרת 5% להשלמת קומת גג שינוי בנספח בינוי.

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

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2015/0880.03
מספר סידורי	35

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים, ממ"דים, מרפסות, מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דה האס אהרן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

מאיר בלבן 25 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30645	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7964	תחילת תוקף	12/07/2004	13	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעים 3 מחסנים, ממדים, מרפסות ושטחים עיקריים לטובת דירות 9,3,14,16

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 1.37- קומת מחסנים: מוצעים 3 מחסנים, שניים לטובת דירה 9 ואחד לדירה 3 וכן מחסנים עתידיים כמו כן מוצעים יסודות ממ"ד.

מפלס 1.37+ קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה 9 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 18.99 מ"ר, בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד ובחזית הדרומית מוצע ריצוף חצר לדירה זו, וכן שינויים בפתחים, בנוסף לדירה מס' 1 בחזית מערבית מוצעת תוספת של מעטפת ממ"ד לטובת ממ"ד

מוצע בקומה מעל.

מפלס +2.75 קומה א': לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה ובסמיכות מרפסת זיז, בחזית מערבית מוצעת תוספת של ממ"ד, בנוסף מוצעים שינויים בפתחים.

בנוסף מוצעת מעטפת לטובת תוספת מעל לדירה מס' 12

מפלס +6.87 קומה ב': לדירה מס' 14 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה ובחזית הדרומית מוצעת מרפסת זיז

מפלס +9.62 קומה ג': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 16 בחזית הצפונית של הדירה ובסמיכות מוצעת מרפסת זיז, בנוסף מוצעת מרפס זיז נוספת בחזית המערבית.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעין במערכת ייעודי קרקע להלן ההיתרים הרלוונטים:

תיק בניין 1989/165.1 הופק בתאריך 23/09/2005 במסגרתו אושרו תוספות בניה ל-7 דירות בבניין.

תיק בניין 1898/165.2 הופק בתאריך 03/07/2007 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירה מס' 2.

תיק בניין 22/397 הופק בתאריך 10/12/2023 במסגרתו אושרה תוספת בניה ומרפסת לירה מס' 15

סוג בקשה: תוספת בניה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק, להלן נוסח ההקלות:

תוספת שטחי בניה עבור בניית מחסנים - 8% משטח הדירה+ ויתור זכויות, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964.

תוספת שטחי בניה וחריגה מקוי בניין, עבור בניית ממ"דים מחוץ לקוי הבניין בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964.

תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית מרפסות זיז בעומק של 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים,

בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964 + ויתור זכויות.

שינויים בפתחים.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות: 02/04/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה..

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מדובר בבקשה לתוספת מחסנים, שטח עיקרי ומרפסות. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: מחסנים: יש לתכנן תכנית צל למחסנים בכל עמודה לכל בעלי הכניסה לא ניתן לתכנן מחסנים מתחת לממ"ד מוצע מחוץ לקו הבניין ויש לבטל. יש לתכנן את המחסנים בעלי גישה מחדר המדרגות המשותף ולתכנן כאמור מחסנים לכל בעלי הכניסה ממ"ד מוצע לדירה 9: הממ"ד שומר על מרחק הגדול ממטר מגבול החלקה אך עומקו הינו 3.20 מ' ולא 3 כנדרש. יש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מטר. ע"פ מדיניות- הקיר הגובל בחלקה גובלת יהיה אטום, בבקשה הנוכחית החלון מוצע בקיר הגובל עם חלקה צמודה,

יש להעביר את החלון מיקום כך שימוקם בקיר הניצב למבנה מאחר והשטח מעבר לגבול המגרש הינו מגורים ולא שצ"פ יש ליישר את הממ"ד עם קונטור הבינוי ע"פ תב"ע ולהזיזו שמאלה כך שייטיש בקו ישר עם הבינוי המוצע בהתאם לסימון ע"ג הרמוניקה מקוונת. שטח עיקרי דירה מס' 3: לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק, ע"פ ע"ב מדובר בשימוש במעטפת קיימת, שטח זה מוצע מעל שטח קיים זהה בקומה מתחת בדירה מס' 1, לא נמצא היתר לשטח זה ויש להוכיח כי קיים היתר בגין בינוי זה, ע"מ שניתן יהיה לבנות מעל ובכך לעמוד בהוראות שלביות ביצוע. ממ"ד מוצע דירה 3: מיקום הממ"ד מוצע בחזית צידית, תכנונו כפי שהוצג אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לעיניין המרווחים, יש ליישרו עם קונטור הבינוי הקיים לכיוון צפון וליישרו עם קו הבינוי של הדירה הקיימת בהתאם להערה ע"ג הרמוניקה מקוונת. הוצגה תכנית צל ליתר בעלי הדירות במגרש- אך כאמור יש לשנות את מיקום הממ"ד ובהתאם את תכנית הצל. מרפסת מוצעת דירה 14: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 21.79 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרווח הינו 3.60 מטר, ולכן ניתן לחרוג עד 1.44 מ', החריגה אינה עומדת במותר ויש לצמצם את המרפסת כך שלא תחרוג מה-40% המותרים. תכנית צל למרפסות תוכננה תכנית צל חלקית, יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות בצורה מושכלת ולקבל על כך את אישור הצוות המקצועי, תכנון כפי שהוצג אינו מקובל מבחינה תכנונית.		

מרפסת מוצעת לדירה 16: המרפסת הקטנה המוצעת לדירה זו בחזית צפונית אינה מקובלת תכנונית ויש להציע חלופה אחרת. בגין כלל השינויים המבוקשים לעיל יידרש פרסום חוזר לבקשה ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה 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: 7964 תחילת תוקף: 12/07/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1713 תכניות כפופות:	20/06/2024	חוות דעת תכנונית

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 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 "שותק" ולכן יש לראות בו כמחייב. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן מפלס 1.37 - קומת מחסנים: מוצעים 3 מחסנים, שניים לטובת דירה 9 ואחד לדירה 3 וכן מחסנים עתידיים, המחסנים אינם מופיעים בנספח הבינוי ומוצעים במסגרת של הקלה 8% משטח הדירה, לדירה מס' 9 מתוכננים שני מחסנים מכוח וויתור זכויות של דייר דירה מס' 15 אשר מוותר על זכותו על 10 מ"ר מחסן לטובת דירה 9. מוצע מחסן מתחת ליסודות הממ"ד המוצע בקומה מעל מעבר לקווי הבניין ולא ניתן לאשר, יש לבטל מחסן זה הוצגו תכניות צל ל-4 מחסנים נוספים, יש לתכנן תכנית צל כל עמודה לכל הכניסה. המחסן מוצע לדירה מס' 3 מוצע באמצעות גרם מדרגות מתוך חדר המדרגות המשותף. המחסנים המוצעים לדירה 9 מוצעים ע"י גרם מדרגות והם בעלי גישה חיצונית ללא קשר לחדר המדרגות המשותף, יש לתכנן את המחסנים בעלי גישה מחדר המדרגות המשותף ולתכנן כאמור מחסנים לכל בעלי העמודה. כמו כן בקומה זו מוצעים יסודות ממ"ד,		

מפסלס +1.37 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה 9 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 18.99 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד, הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ובשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה בגינו. בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: מיקום הממ"ד מוצע בחזית אחורית הממ"ד שומר על מרחק הגדול ממטר מגבול החלקה אך עומקו הינו 3.20 מ' ולא 3 כנדרש. יש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מטר. ע"פ מדיניות- הקיר הגובל בחלקה גובלת יהיה אטום, בבקשה הנוכחית החלון מוצע בקיר הגובל עם חלקה צמודה, יש להעביר את החלון מיקום כך שימוקם בקיר הניצב למבנה מאחר והשטח מעבר לגבול המגרש הינו מגורים ולא שצ"פ הוצגה תכנית צל ליתר בעלי הדירות במגרש. יש להיצמד עם קונטור הממ"ד לבינוי קיים ולהתיישר עם קו הבינוי בצד שמאל. בחזית הדרומית מוצע ריצוף חצר לדירה זו, וכן שינויים בפתחים, התקבלו חתימות שכנים כנדרש ואין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח המוצע מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 5.30 מ"ר, מדובר במרפסת		

שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זיז גם לדירה 3 במפלס מעל בהיקף גדול יותר, אך מדובר בחזית שאין לה נצפות ולכן אין מניעה לאשר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל חלקית לחלק מהדירות, יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות. בנוסף לדירה מס' 1 בחזית מערבית מוצעת תוספת של מעטפת ממ"ד לטובת ממ"ד מוצע בקומה מעל- התקבלה חתימה נדרשת ואין מניעה לאשר- מיקום הממ"ד ייבחן במפלס רלוונטי. מפלס +2.75 קומה א': לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק, ע"פ ע"ב מדובר בשימוש במעטפת קיימת, שטח זה מוצע מעל שטח קיים זהה בקומה מתחת בדירה מס' 1, לא נמצא היתר לשטח זה ויש להוכיח כי קיים היתר בגין בינוי זה, ע"מ שניתן יהיה לבנות מעל. בסמיכות לשטח זה מוצעת מרפסת זיז, בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר.		

שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 11.98 מ"ר, עומד ב-12 מ"ר המותרים. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זיז גם לדירה 9 במפלס מתחת בהיקף קטן יותר, אך מדובר בחזית שאין לה נצפות ולכן אין מניעה לאשר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל חלקית לחלק מהדירות, יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות. בחזית מערבית מוצעת תוספת של ממ"ד, הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ובשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה בגינו. בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: מיקום הממ"ד מוצע בחזית צידית, יש לתכננו בקונטור בניין קיים ולהיצמד לקו הבינוי הצפוני ע"מ לעמוד בתקנות והמדיניות מהנדס עיר לעניין המרווח. הוצגה תכנית צל ליתר בעלי הדירות במגרש- אך כאמור יש לשנות את מיקום הממ"ד ובהתאם את תכנית הצל. בנוסף לדירה זו מוצעים שינויים בפתחים- אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מעטפת לדירה מס' 12 לטובת תוספת מעל המוצעת לדירה 14, אין מניעה לאשר. מפלס +6.87 קומה ב':		

לדירה מס' 14 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה, תוספת זו תואמת במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. ובחזית הדרומית מוצעת מרפסת ז"ז בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 1.79 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 13.98 מ"ר, התקבל וויתור מדייר דירה 9 המוותר על זכותו ל-2 מ"ר במרפסת לטובת דירה זו, אין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 21.79 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרווח הינו 3.60 מטר, ולכן ניתן לחרוג עד 1.44 מ', החריגה אינה עומדת במותר ויש לצמצם את המרפסת כך שלא תחרוג מה-40% המותרים. צמד מרפסות: ישנה מרפסת קיימת מאושרת לדירה מס' 24 בקומה מעל המהווה צמד.. תכנית צל: הוצגה תכנית צל חלקית לחלק מהדירות, יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות. מפלס +9.62 קומה ג':		

מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 16 בחזית הצפונית של הדירה, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת מרפסת זיז, בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 8.25 מ"ר, עומד ב-12 מ"ר המותרים. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זיז גם לדירה 9 במפלס מתחת בהיקף קטן יותר, אך מדובר בחזית שאין לה נצפות ולכן אין מניעה לאשר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל חלקית לחלק מהדירות, יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות. בנוסף מוצעת מרפסת זיז נוספת בחזית המערבית בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. לא ניתן לאשר תכנונית מרפסת זו, יש לתכנן את החזית בצורה מושכלת ולקבל את אישור הצוות המקצועי על כך.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6487.00 שנמסר בתאריך: 12/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה וקווי בניין לתוספות. התוספת עומדת בקו הבניין המאושר למעט המרפסות והממדים כפי שפורט לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 48 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מירבי ע"פ תכנית הינו 32 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו.		

שטחי בניה שטחים עיקריים: המחסנים מבוקשים מכוח 5% משטח הדירה, המחסן מבוקש לדירה 3 בהיקף של 8.07 מ"ר, שטח דירה 3 הינה 106.79 - עומד במותר ואין מניעה לאשר. המחסנים המבוקשים לדירה 9 הינם בהיקף כולל של 16.46 מ"ר, שטח דירה 9 הינה 82.13 מ"ר, 6.5 מ"ר מבוקשים מכח 8%, ו10 מ"ר מבוקשים מכח וויתור זכויות שהתקבל ע"י דייר דירה 15 . שטחים עיקריים מבוקשים בקשה הינם תואמים נספח ביני במדויק, וניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. שטח מרפסות נבחן לעיל. שטח ממדים מוצע 9 מ"ר נטו לדירה ע"פ תקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר. ממדים מבוקשים כמכתב לעיל, תנאי לקבלת היתר יהי 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		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
נבחנו לעיל במפלסים הרלוונטים		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 2/3 בעת פתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
חו"ד איכות סביבה- התקבל אישור		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור		

התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע: הבניה תבוצע בשלבים מלמעלה ללמטה- עומדים בדירה. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים חוות דעת אדריכלית התכנית לא מקובלת מבחינה תכנונית		
תוספת שטחי בניה עבור בניית מחסנים - 8% משטח הדירה+ ויתור זכויות, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964. תוספת שטחי בניה וחריגה מקוי בניין, עבור בניית ממ"דים מחוץ לקוי הבניין בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964. תוספת שטח וחריגה מקוי בניין עבור בניית מרפסות זיז בעומק של 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964 + ויתור זכויות.	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שינויים בפתחים.		

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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות 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
לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בבקשה לתוספת מחסנים, שטח עיקרי ומרפסות.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

מחסנים:

יש לתכנן תכנית צל למחסנים בכל עמודה לכל בעלי הכניסה

לא ניתן לתכנן מחסנים מתחת לממ"ד מוצע מחוץ לקו הבניין ויש לבטל.

יש לתכנן את המחסנים בעלי גישה מחדר המדרגות המשותף ולתכנן כאמור מחסנים לכל בעלי הכניסה

ממ"ד מוצע לדירה 9:

הממ"ד שומר על מרחק הגדול ממטר מגבול החלקה אך עומקו הינו 3.20 מ' ולא 3 כנדרש. יש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מטר.

ע"פ מדיניות- הקיר הגובל בחלקה גובלת יהיה אטום, בבקשה הנוכחית החלון מוצע בקיר הגובל עם חלקה צמודה, יש להעביר את החלון מיקום כך שימוקם בקיר הניצב למבנה מאחר והשטח מעבר לגבול המגרש הינו מגורים ולא שצ"פ

יש ליישר את הממ"ד עם קונטור הבינוי ע"פ תב"ע ולהזיזו שמאלה כך שייתישר בקו ישר עם הבינוי המוצע בהתאם לסימון ע"ג הרמוניקה מקוונת.

שטח עיקרי דירה מס' 3:

לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה, שטח זה תואם

נספח בינוי במדויק, ע"פ ע"ב מדובר בשימוש במעטפת קיימת, שטח זה מוצע מעל שטח קיים זהה בקומה מתחת בדירה מס' 1, לא נמצא היתר לשטח זה ויש להוכיח כי קיים היתר בגין בינוי זה, ע"מ שניתן יהיה לבנות מעל ובכך לעמוד בהוראות שלביות ביצוע.

ממ"ד מוצע דירה 3:

מיקום הממ"ד מוצע בחזית צידית, תכנונו כפי שהוצג אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לעינין המרווחים, יש ליישרו עם קונטור הבניין הקיים לכיוון צפון וליישרו עם קו הבינוי של הדירה הקיימת בהתאם להערה ע"ג הרמוניקה מקוונות.

הוצגה תכנית צל ליתר בעלי הדירות במגרש- אך כאמור יש לשנות את מיקום הממ"ד ובהתאם את תכנית הצל.

מרפסת מוצעת דירה 14:

המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 21.79 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרווח הינו 3.60 מטר, ולכן ניתן לחרוג עד 1.44 מ', החריגה אינה עומדת במותר ויש לצמצם את המרפסת כך שלא תחרוג מה-40% המותרים.

תכנית צל למרפסות

תוכננה תכנית צל חלקית, יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות בצורה מושכלת ולקבל על כך את אישור הצוות המקצועי, תכנון כפי שהוצג אינו מקובל מבחינה תכנונית.

מרפסת מוצעת לדירה 16:

המרפסת הקטנה המוצעת לדירה זו בחזית צפונית אינה מקובלת תכנונית ויש להציע חלופה אחרת.

בגין כלל השינויים המבוקשים לעיל יידרש פרסום חוזר לבקשה

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1981/0670.05
מספר סידורי	36

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 גג:

מוצע הרחבה של גגון מעל הכניסה .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

" 6% הקלה "

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות.

#x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מסמך		מתאריך	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבצע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר בכפוף לשינוי הגגון המוצע לקומת הקרקע. גגון:		20/06/2024	

ע"פ תקנות בנייה במרווחים סעיף 4.03-בליטות מותרות מהבניין- גגון -בעומק 3.00 מ'. קומת גג: מוצע הרחבה של גגון בהמשך לגג הרעפים בעומק 1.50 מ' - אשר עומד בבנייה במרווחים אך מהווה מפגע תכנוני ועיצוב לבניין. ניתן לאשר גגון מעל הכניסה לדירה המבוקשת בקומת הקרקע במפלס +0.00. אין מניעה לאשר בכפוף לשינוי מיקום הגגון המוצע בהתאם לאמור לעיל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/05 תחילת תוקף: 22/06/1995 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום לא ניתן לאשרו. השינוי בשיפועים בגג רעפים מהווה פגיעה חזותית ואינו מקובל תכנונית . -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

להלן המלצת המחלקה: 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). הוסר הבינוי מהבקשה. סומן קוו בניין כתום כנדרש. מס' קומות: מוצע הרחבות לקומות קיימות ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד:		

לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצע שטחי בנייה. ממ"דים: קיים מקלט בבית זה , יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. שלביות ביצוע: תכנית 2644- לא חל סעיף שלביות ביצוע. קיר תמך: ע"פ תקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09-ועדה תהא ראשית להתיר בנייתם של המפורטים להלן במרווח: (2)-" קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה , לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם -3 מ' ואולם אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים..." קומת מרתף במפלס 2.54- : מוצע הגבה של קירות בפיתוח שטח אשר עומד בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. גגון: ע"פ תקנות בנייה במרווחים סעיף 4.03-בליטות מותרות מהבניין- גגון -בעומק 3.00 מ'. קומת גג: מוצע הרחבה של גגון בהמשך לגג הרעפים בעומק 1.50 מ' - אשר עומד בבנייה במרווחים אך מהווה מפגע תכנוני ועיצוב לבניין.		

ניתן לאשר גגון מעל הכניסה לדירה המבוקשת בקומת הקרקע במפלס +0.00. אין מניעה לאשר בכפוף לשינוי מיקום הגגון המוצע בהתאם לאמור לעיל. 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. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – לא נדרש התוספות קטנה מ- 200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 10.01.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 2644- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר בכפוף לשינוי הגגון המוצע לקומת הקרקע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ולא ניתן לאשרו. השינוי בשיפועים בגג רעפים מהווה פגיעה חזותית ואינו מקובל מבחינה תכנית . -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:	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

-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. הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ולא ניתן לאשרו. השינוי בשיפועים בגג רעפים מהווה פגיעה חזותית ואינו מקובל מבחינה תכנית . -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 קו בניין כתום כנדרש. מרפסת: -יש להתאים את הגדר המוצעת בהתאם להוראות התבוע כנדרש. גגות רעפים: ע"פ תבוע 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.		

הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ולא ניתן לאשרו. השינוי בשיפועים בגג רעפים מהווה פגיעה חזותית ואינו מקובל מבחינה תכנית . -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 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.	03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

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. -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"ע 10.2.9- מעל הקירות שלאורך הדרכים ושטחי הציבור תותר הקמת גדר מעבודות מסגרות בלבד . -יש להתאים את הגדר המוצעת בהתאם להוראות התב"ע 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. 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 ניהול 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:		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/12/2023	6% הקלה	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

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 בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר בכפוף לשינוי הגגון המוצע לקומת הקרקע.

גגון:

ע"פ תקנות בנייה במרווחים סעיף 4.03-בליטות מותרות מהבניין- גגון -בעומק 3.00 מ'.

קומת גג:

מוצע הרחבה של גגון בהמשך לגג הרעפים בעומק 1.50 מ' -אשר עומד בבנייה במרווחים אך מהווה מפגע תכנוני ועיצוב לבניין.

ניתן לאשר גגון מעל הכניסה לדירה המבוקשת בקומת הקרקע במפלס +0.00.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינוי מיקום הגגון המוצע בהתאם לאמור לעיל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2003/0366.09
מספר סידורי	37

נתונים כלליים

סוג בקשה	פרגולה, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת מרפסת זיז, פרגולה וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אביסרור מיכל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

לבנה אליעזר 4 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	7	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8448	תחילת תוקף	15/08/2003		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 28.01.2004 בת.ב 2003/0336.00 ובו אושר "תוספות מגורים ל-12 יח"ד הכוללים חדרים, מרפסות, ושטחי אחסון".

- בתאריך 13.07.2015 בת.ב 2003/0336.03 ובו אושר "ירידה לגינה + ריצוף חצר ובניית קיר תמך והריסת מדרגות ירידה לרחוב".

- בתאריך 12.12.2019 בת.ב 2003/0336.04 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע שינוי בפתחים והריסת גדר לבניית שביל לשיפור הנגישות".

- בתאריך 08.05.2023 בת.ב 2003/0336.05 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 27.11.2022 בת.ב 2003/0336.06 ובו אושר "הרחבת יח"ד+ תוספת ממד"
- בתאריך 31.03.2022 בת.ב 2003/0336.07 ובו אושר "בניית מרפסת זיז".
- בתאריך 11.12.2022 בת.ב 2003/0336.08 ובו אושר "שינויים בפתחים מהיתר קודם, ריצוף חצר, גדר ופרגולה".
- בתאריך 08.06.2020 בת.ב 2017/549.00 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 04.06.2020 בת.ב 2017/549.01 ובו אושר "תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב לבנה אליעזר 4, בניין מדורג בן 3-2 וקומות תת קרקעית.

גוש: 30644 חלקה: 7.

מצב מוצע:

קומת מרתף במפלס -4.20 :

דירה מס' 2- מוצע ריצוף חצר וגדר.

קומת קרקע במפלס -1.40 :

דירה מס' 2- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים, מרפסת זיז מקורה, פרגולה והרחבה חצר מוצעת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"הקלה מהוראות התבע ונספח בינוי כולל שינוי פתחים בחזיתות".

"הקלה בדבר בניית מרפסת בעומק 2 מ'".

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	20/06/2024	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל תכנית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב ממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין המבוקש והצגת תוכנית צל לשאר דיירי הבניין+ חתימה של בעלי הדירות . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. מרפסות : מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס 1.40 - : דירה מס' 2- מוצעת מרפסת זיז מקורה: בשטח- 18.08 מ"ר- חורג מהמותר. ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח 14 מ"ר ובלד ששטח שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. ע"ב מציג כי בתיק רישוי מס' 2017/549.01 לא נצלו בקומת המרתף כל השטחים המותרים לדירה מס' 2 . ע"פ טבלת שטחים נספח מס' 2 לדירה המבוקשת ניתן 58.72 מ"ר. בתיק רישוי זה מבוקש 50.95 מ"ר. מוצע ניוד שטחים עיקרי אלה לשטח מרפסות . -יש לציין ע"ג ההרמוניקה ליד המרפסת המוצעת כי מוצע ניוד שטחים עיקריים שנותרו לשטח מרפסות מקורות וכמובן להציג את החישוב ע"ג ההרמוניקה . -יש להציג חישוב ממוצע שטחי מרפסות כנדרש. -יש להציג תוכנית צל לדירה במפלס 7 + בעמודה זו +

חתימה של בעלי הדירה. בנוסף מוצעת פרגולה בחזית צפונית- יש להסירה מהבקשה לבקשה ע"פ תקנות הפטור. ניהול מי נגר: -יש להציג חישוב כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדיירת חנה זילברמן כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 7. הדירה היא בבעלות המתנגד . "המוצע בבקשה בשטח משותף לשימוש הציבורי, המבקש קיבל 40 מ"ר חצר בחזית על חשבון שטחים משותפים". התקבלה התנגדות מאת הדיירת טרמן ברכה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 4. הדירה היא בבעלות המתנגד . "החצר הינה שטח משותף, למבקש יש חצר בשטח 40 מ"ר בחזית." ההתנגדות הינה לבנייה בשטח המשותף שעל התקבלו חתימות כנדרש ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	20/06/2024	חוות דעת תכנונית

8448		
תחילת תוקף:		
15/08/2003		
ייעוד הקרקע:		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 185686 -תחילת תוקף 13/08/2016 , אזור מגורים ב'. כפיפות: * 8448 תחילת תוקף 15/08/2003 , אזור מגורים מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 185686 -סעיף 4.1.2 ד'- גובה הבניה המירבי ומס' קומות הינם מחייבים. קווי הבניין המרביים הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . מס' יח"ד המירבי הינו מחייב. שלבי הביצוע של תוספות הבניה הינם מחייבים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 185686 קיים נספח בינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים בהם הינו מחייב:		

מס' יח"ד מרבי, גובה הבנייה מרבי, מס קומות מרבי ושטחי בנייה המרביים וקווי הבניין המרביים. במעמד פתחת התיק פורסמה הקלה ""הקלה מהוראות התבע ונספח בינוי כולל שינוי פתחים בחזיתות". מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס 4.20 - : דירה מס' 2 מוצע ריצוף חצר וגדר- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף חצר). קומת קרקע במפלס 1.40 - : דירה מס' 2 מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים, מרפסת זיז מקורה, פרגולה והרחבה חצר מוצעת -בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים מרפסות וחצר). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6912.00 שהוגש מיום 05.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות . מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בנייה.		

שלביות ביצוע: תכנית 185686 סעיף 7.1- 1. "הבניה תבצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" – לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "תוספת הקומה במפלס +8.40, +9.80, +11.20, תבוצע כל עמודה בנפרד ללא תלות בתוספות הבנייה האחרות" – לא רלוונטי לבקשה זו. 3. "הרחבות הדיור והמחסנים המוצעים בקומת המרתף יבנו ללא תלות בבניית העמודות בחזיתות המבנה" – לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -4.20 : דירה מס' 2- מוצע ריצוף חצר וגדר- במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. קומת קרקע במפלס -1.40 : דירה מס' 2- מוצעת מרפסת זיז מקורה: בשטח- 18.08 מ"ר- חורג מהמותר. ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח 14 מ"ר ובלד ששטח שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. ע"ב מציג כי בתיק רישוי מס' 2017/549.01 לא נצלו בקומת המרתף כל השטחים המותרים לדירה מס' 2 . ע"פ טבלת שטחים נספח מס' 2 לדירה המבוקשת ניתן 58.72 מ"ר. בתיק רישוי זה מבוקש 50.95 מ"ר. מוצע ניוד שטחים עיקרי אלה לשטח מרפסות . -יש לציין ע"ג ההרמוניקה ליד המרפסת המוצעת כי מוצע ניוד שטחים עיקריים שנותרו לשטח מרפסות מקורות וכמובן להציג את החישוב ע"ג ההרמוניקה .	

-יש להציג חישוב ממוצע שטחי מרפסות כנדרש. בעומק- 2.00מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- בתחום קווי הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בקומה מעל קיימת מרפסת זיז בתיק רישוי מס' 2017/549.00 ע"כ המוצע עומד בהנחיות המחלקה. -יש להציג תוכנית צל לדירה במפלס 7 + בעמודה זו + חתימה של בעלי הדירה. והרחבה חצר מוצעת – במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. בנוסף מוצעת פרגולה בחזית צפונית- יש להסירה מהבקשה לבקשה ע"פ תקנות הפטור. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 185686 –סעיף 4.1.2 יב'- "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. תימוכין קניינים: עבור בנייה בשטח חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש.		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא נדרש. אישור שפ"ע: לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 185686 - סעיף 4.1.2 י'- "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה." התקבלה חו"ד ממהנדס דן שפר שליווה את התוספת שאושרה בתיק 2017/549.01 ובתיק 2017/549 אשר מציין כי התוספות נבנו בהתאם לחו"ד הנדסית אשר אושרה ע"י אינג' דייגו פרסובסקי ולפי ת"י 413 בפני רעידות אדמה. המרפסת המוצעת מעוגנת לבינוי אשר נבנה בהתאם לתקן ת"י 413 וע"כ אין צורך בחיזוק לבינוי הקיים. התקבל אישור מנהל האגף לכך. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל תכנית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב ממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין המבוקש והצגת תוכנית צל לשאר דיירי הבניין+ חתימה של בעלי הדירות . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות :		

התקבלה התנגדות מאת הדיירת חנה זילברמן כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 7. הדירה היא בבעלות המתנגד . "המוצע בבקשה בשטח משותף לשימוש הציבורי, המבקש קיבל 40 מ"ר חצר בחזית על חשבון שטחים משותפים". התקבלה התנגדות מאת הדיירת טרמן ברכה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 4. הדירה היא בבעלות המתנגד . "החצר הינה שטח משותף, למבקש יש חצר בשטח 40 מ"ר בחזית". ההתנגדות הינה לבנייה בשטח המשותף שעל כך התקבלו חתימות כנדרש ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי כולל שינוי פתחים בחזיתות הקלה בדבר בניית מרפסת בעומק 2 מטר.	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	תשלום אגרת בניה
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	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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל תכנית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת

חישוב ממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין המבוקש והצגת תוכנית צל לשאר דיירי הבניין + חתימה של בעלי הדירות .

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

מרפסות :

מוצע בבקשה:

קומת קרקע במפלס 1.40 - :

דירה מס' 2- מוצעת מרפסת זיז מקורה:

בשטח- 18.08 מ"ר- חורג מהמותר.

ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח 14 מ"ר ובלד ששטח שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

ע"ב מציג כי בתיק רישוי מס' 2017/549.01 לא נצלו בקומת המרתף כל השטחים המותרים לדירה מס' 2 .

ע"פ טבלת שטחים נספח מס' 2 לדירה המבוקשת ניתן 58.72 מ"ר.

בתיק רישוי זה מבוקש 50.95 מ"ר.

מוצע ניווד שטחים עיקרי אלה לשטח מרפסות .

-יש לציין ע"ג ההרמוניקה ליד המרפסת המוצעת כי מוצע ניווד שטחים עיקרים שנותרו לשטח מרפסות מקורות וכמובן להציג את החישוב ע"ג ההרמוניקה .

-יש להציג חישוב ממוצע שטחי מרפסות כנדרש.

-יש להציג תוכנית צל לדירה במפלס 7 + בעמודה זו + חתימה של בעלי הדירה.

בנוסף מוצעת פרגולה בחזית צפונית- יש להסירה מהבקשה לבקשה ע"פ תקנות הפטור.

ניהול מי נגר:

-יש להציג חישוב כנדרש.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות :

התקבלה התנגדות מאת הדיירת חנה זילברמן כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 7. הדירה היא בבעלות המתנגד .

"המוצע בבקשה בשטח משותף לשימוש הציבורי, המבקש קיבל 40 מ"ר חצר בחזית על חשבון שטחים משותפים ."

התקבלה התנגדות מאת הדיירת טרמן ברכה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 4. הדירה היא בבעלות המתנגד .

"החצר הינה שטח משותף, למבקש יש חצר בשטח 40 מ"ר בחזית."

ההתנגדות הינה לבנייה בשטח המשותף שעל התקבלו חתימות כנדרש ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2018/0718.02
מספר סידורי	38

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן שניאור זלמן
עורך הבקשה	זלטס בתיה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

משה סנה 31, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30648	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972	D	אזור מגורים 2	30700
2052	תחילת תוקף	19/06/1975	1	אזור מגורים 2	18185
2052	תחילת תוקף	19/06/1975	פצ26	שטח צבורי פתוח	3500
א2052	תחילת תוקף	26/06/1980	פצ26	שטח צבורי פתוח	3895
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	701	אזור מגורים כללי	
א3907	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985	701	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 31.10.2019 בת.ב 2018/0718.00 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 04.07.2021 בת.ב 2018/0718.01 ובו אושר "תוספת מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב משה סנה 31 בניין בן 4 וקומת מרתף .

גוש: 30648 חלקה: 11.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +5.60 :

דירה מס' 60- מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

דירה מס' 57-מוצעות שתי מרפסות זיז ושינוי בפתחים.

קומה ד' במפלס +8.40 :

דירה מס' 61- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

קומת גג במפלס +11.20 :

דירה מס' 61- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

שינוי מסעיף 10 ה' בהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.20 מ' מקו הבניין הקיים.

ניוד זכויות משכן באמצעות ויתור זכויות.

הקלה מקו הבניין עבור תוספת מרפסת זיז. העומדת ב-40% מהרווח.

בניית מרפסת זיז עד 12 מ"ר, בעומק של 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים.

תוספת גובה ע"י תוספת קומה.

תוספת קומה חמישית .

תוספת הקלה שטח ע"י 6%.

תום מועד התנגדויות בתאריך 03.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
20/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המרפסת המוצעת לדירה מס' 60 לא מקובלת מבחינה תכנונית יש להציג שתי מרפסות בהתאם לדירה הסמוכה. הבינוי בגג יש להסיר את תוספת שטח מכוח וויתורי זכויות לאחר קבלת הרמוניקה הבינוי יבחן בשנית מבחינה תכנונית . מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבניה בשונה מנספח הבינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות: שינוי מסעיף 10 ה' בהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.20 מ' מקו הבניין הקיים. ניוד זכויות משכן באמצעות ויתור זכויות. הקלה מקו הבניין עבור תוספת מרפסת זיז. העומדת ב- 40% מהרווח. בנית מרפסת זיז עד 12 מ"ר, בעומק של 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים. תוספת גובה ע"י תוספת קומה. תוספת קומה חמישית .	

תוספת הקלה שטח ע"י 6%. מובא להכרעת הוועדה שבאם להכיר בהקלות שפורסמו לבניה בשונה מנספח הבינוי. שטח בניה: התקבלו וויתורי זכויות ע"ג ההרמוניקה משני דיירים להקלה -6%. לא ניתן לאשר את וויתורי הזכויות מאחר שנדרש בהצגת תוכנית צל לשאר בעלי דירות הגג וכן הצגת וויתורי זכויות בהתאם למבוקש כעת עבור בינוי עתידי ולא הוצגו במסגרת בקשה זו ע"כ יש להסיר את תוספת השטחים מכוח וויתורי הזכויות מהבקשה . מוצע בבקשה: קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 61- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 36.91 מ"ר. -יש לצמצם שטח זה ל-28.06 מ"ר המותרים מכוח התבע ומכוח הקלה כמותית בלבד. -יש להציג תוכנית צל לדיירי דירות הגג +חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה או לחלופין משלוח הודעות (תוכנית צל תכלול שטחים מכוח תבע ומכוח הקלה כמותית כמו שמבוקש בבקשה זו). מרפסות: קומה ג' במפלס +5.60 : דירה מס' 60- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידי מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן: יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות אך אינה מקובלת		

מבחינה תכנונית . -יש להתאים את המוצע בהתאם לדירה מס' 57 – שני מרפסות נפרדות וכן להתאים את התוכנית הצל' בתוכנית זו בהתאם לשינוי הנדרש +חתימה של בעלי הדירות או לחלופין משלוח הודעות . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת מזל גבאי כתובת המתנגד רח' משה סנה 31 דירה 63 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומה ארבע. "מתנגדת לכל בניה שיעשו על הגג שלא יגרם לה נזק לדירה ויעשו לה נזילות לתוך הדירה" לאחר תיקון התוכנית וקבלת הסכמות הנדרשות או לחלופין משלוח הודעות הבקשה תובא לדיון בוועדת 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: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985	20/06/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 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 3907א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- מוצע תוספת קומה בהתאם להוראות התבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיין מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- התוספת המוצעת הינה בגבולות הבניין הקיים. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי: בת ו כנית - 3907 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . בסעיף 10ד' – "בתקנון התבע מצוין כי התוספות יהיו בהתאם לנספח הבינוי והחלוקה הפנימית מנחה בתנאי שלא תהא חריגה ממידות המעטפת שע"פ נספח הבינוי". במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות: שינוי מסעיף 10 ה' בהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.20 מ' מקו הבניין הקיים.		

ניוד זכויות משכן באמצעות ויתור זכויות. הקלה מקו הבניין עבור תוספת מרפסת זיז. העומדת ב- 40% מהרווח. בנית מרפסת זיז עד 12 מ"ר, בעומק של 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים. תוספת גובה ע"י תוספת קומה. תוספת קומה חמישית . תוספת הקלה שטח ע"י 6%. מובא להכרעת הוועדה שבאם להכיר בהקלות שפורסמו לבניה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +5.60 : דירה מס' 60- מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 57-מוצעות שתי מרפסות זיז ושינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +8.40 : דירה מס' 61- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, מרפסת זיז ושינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 61- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח -(ראה סעיף שטחי בניה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6787.00 שהוגש מיום 16.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות חורגות מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף מרפסות).		

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 בניסגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". ובנוסף מוצע תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית 6% וגם מכוח וויתורי זכויות של 6% הקלה . תוספת בנייה מכוח תבע 3907-25 מ"ר אין מניעה לאשר 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 3907 הופקדה בשנת 1988 ולכן עומדת בדרישה-פורסמו הקלות כנדרש. שטח המגרש – 4233 מ"ר. $4233 * 6\% = 253.98$ מ"ר - חלקי 64 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו $= 3.96$ מ"ר - שטח זה אין מניעה לאשר. התקבלו וויתורי זכויות ע"ג ההרמוניקה משני דיירים להקלה 6%-. לא ניתן לאשר את וויתור י הזכויות מאחר שנדרש בהצגת תוכנית צל לשאר בעלי דירות הגג וכן הצגת וויתורי זכויות בהתאם למבוקש כעת עבור בינוי עתידי ולא הוצגו במסגרת בקשה זו ע"כ יש להסיר את תוספת השטחים מכוח וויתורי הזכויות מהבקשה .		

מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 61- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 36.91 מ"ר. -יש לצמצם שטח זה ל-28.06 מ"ר המותרים מכוח התבע ומכוח הקלה כמותית בלבד. -יש להציג תוכנית צל לדיירי דירות הגג +חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה או לחלופין משלוח הודעות (תוכנית צל תכלול שטחים מכוח תבע ומכוח הקלה כמותית כמו שמבוקש בבקשה זו). מרפסות: קומה ג' במפלס +5.60 : דירה מס' 60- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 11.99 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' בקשות כפופות למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בנית מרפסת זיז עד 12 מ"ר, בעומק של 2 מ' בשונה מ' 1.5 מ' המותרים. במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידיית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן: מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצעת לדירה הצמודה מרפסת זיז . יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות אך אינה מקובלת מבחינה תכנונית . -יש להתאים את המוצע בהתאם לדירה מס' 57 – שני		

מרפסות נפרדות וכן להתאים את התוכנית הצל בתוכנית זו בהתאם לשינוי הנדרש +חתימה של בעלי הדירות או לחלופין משלוח הודעות . דירה מס' 57-מוצעות שתי מרפסות זיז אחת מקורה ואחת לא מקורה חורגות מקווי בניין. בשטח- 11.86 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות כפופות למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בנית מרפסת זיז עד 12 מ"ר, בעומק של 2 מ' בשונה מ' 1.5 מ' המותרים. במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. קומה ד' במפלס +8.40 : דירה מס' 61- מוצעות מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 6.59 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות כפופות למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בנית מרפסת זיז עד 12 מ"ר, בעומק של 2 מ' בשונה מ' 1.5 מ' המותרים. במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 61- מוצעת מרפסת גג בשטח- 5.32 מ"ר- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') -" תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"-לא רלוונטי לבקשה זו מוצע בניה על הגג.		

מחסן: לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. 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 14.11.23 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית: תבע 3907-אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת לדירה מס' 60 לא מקובלת מבחינה תכנונית יש להציג שתי מרפסות בהתאם לדירה הסמוכה.		

הבינוי בגג יש להסיר את תוספת שטח מכוח וויתורי זכויות לאחר קבלת הרמוניקה הבינוי 'בחן בשנית מבחינה תכנונית . מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבניה בשונה מנספח הבינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת מזל גבאי כתובת המתנגד רח' משה סנה 31 דירה 63 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומה ארבע. "מתנגדת לכל בניה שיעשו על הגג שלא יגרם לה נזק לדירה ויעשו לה נזילות לתוך הדירה" לאחר תיקון התוכנית וקבלת הסכמות הנדרשות או לחלופין משלוח הודעות הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות.		
שינוי מסעיף 10 בהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.20 מ מקו הבניין הקיים. - ניוד זכויות משכן באמצעות ויתור זכויות. - הקלה מקו הבניין עבור תוספת מרפסת זיז. העומדת ב- 40% מהמרווח. - בניית מרפסת זיז עד 12 מ"ר, בעומק של 2 מ בשונה מ-1.5 מ המותרים תוספת גובה ע"י תוספת הקומה. - תוספת קומה חמישית. -	12/09/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת שטח ע"י הקלת 6% -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
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	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

המרפסת המוצעת לדירה מס' 60 לא מקובלת מבחינה תכנונית יש להציג שתי מרפסות בהתאם לדירה הסמוכה.

הבינוי בגג יש להסיר את תוספת שטח מכוח וויתורי זכויות לאחר קבלת הרמוניקה הבינוי יבחן בשנית מבחינה תכנונית.

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבניה בשונה מנספח הבינוי.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

נספח בינוי:

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות:

שינוי מסעיף 10 ה' בהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.20 מ' מקו הבניין הקיים.

ניוד זכויות משכן באמצעות ויתור זכויות.

הקלה מקו הבניין עבור תוספת מרפסת ז"ז. העומדת ב-40% מהרווח.

בנית מרפסת ז"ז עד 12 מ"ר, בעומק של 2 מ' בשונה מ' 1.5 המותרים.

תוספת גובה ע"י תוספת קומה.

תוספת קומה חמישית.

תוספת הקלה שטח ע"י 6%.

מובא להכרעת הוועדה שבאם להכיר בהקלות שפורסמו לבניה בשונה מנספח הבינוי.

שטח בניה:

התקבלו וויתורי זכויות ע"ג ההרמוניקה משני דיירים להקלה -6%.

לא ניתן לאשר את וויתורי הזכויות מאחר שנדרש בהצגת תוכנית צל לשאר בעלי דירות הגג וכן הצגת וויתורי זכויות בהתאם למבוקש כעת עבור בינוי עתידי ולא הוצגו במסגרת בקשה זו ע"כ יש להסיר את תוספת השטחים מכוח וויתורי הזכויות מהבקשה .

מוצע בבקשה:

קומת גג במפלס +11.20 :

דירה מס' 61- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 36.91 מ"ר.

-יש לצמצם שטח זה ל-28.06 מ"ר המותרים מכוח התבע ומכוח הקלה כמותית בלבד.

-יש להציג תוכנית צל לדיירי דירות הגג +חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה או לחלופין משלוח הודעות (תוכנית צל תכלול שטחים מכוח תבע ומכוח הקלה כמותית כמו שמבוקש בבקשה זו).

מרפסות:

קומה ג' במפלס +5.60 :

דירה מס' 60- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.

המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידי מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן:

יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה.

המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות אך אינה מקובלת מבחינה תכנונית .

-יש להתאים את המוצע בהתאם לדירה מס' 57 – שני מרפסות נפרדות וכן להתאים את התוכנית הצל בתוכנית זו בהתאם לשינוי הנדרש +חתימה של בעלי הדירות או לחלופין משלוח הודעות .

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1:

התקבלה התנגדות מאת הדיירת מזל גבאי כתובת המתנגד רח' משה סנה 31 דירה 63 .

הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומה ארבע.

"מתנגדת לכל בניה שיעשו על הגג שלא יגרם לה נזק לדירה ויעשו לה נזילות לתוך הדירה"

לאחר תיקון התוכנית וקבלת הסכמות הנדרשות או לחלופין משלוח הודעות הבקשה תובא לדיון בוועדת 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0097.03
מספר סידורי	39

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קליין יחיאל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

גמזון ראובן 9 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6233	תחילת תוקף	03/01/2003	6	אזור מגורים מיוחד	2833

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים מדורג משותף בעל 4 קומות במסגרת הבקשה מוצעות תוספת של שטחים עיקריים לדירות 10,44 וכן תוספת קומה לדירות אלה. בגין תוספות אלו מוצעות מעטפות לדירות 37,38,41 בקומות מתחת.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 11.20 / 12.60 + קומה ג': מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה 10 בחלק המערבי של הדירה בהיקף של 20.68 מ"ר, וכן תוספת שטח עיקרי בחלק המזרחי בהיקף של 12.19 מ"ר ובסמיכות מוצעת מרפסת זיז.

לדירה 44 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המערבי של הדירה בהיקף של 18.02 מ"ר ובצד המזרחי מרפסת גג.

מפלס +11.20 קומת גג: מוצעת תוספת של קומת גג לשני הדירות, בעלות שטחים עיקריים, חדר מחוזק ומרפסת גג

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר לבניית תוספות לדירות בבנין לרבות מתחת לתוספות המוצעות בתיק מספר 95/707.1 שהופק בתאריך 03/11/2003

תיק 95/707.4 לתוספות בניה על הגג ל-2 יח"ד.

סוג בקשה: תוספת בניה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק, להלן נוסח ההקלות:

שינוי מסעיף 10 ה בהוראות תכנית 3907 בדבר בניה של 25 מ"ר שלא בנסיגה של 1.20 מ מקו הבנין הקיים

תוספת שטח וחריגה בקו בנין עבור בניית מרפסת זיז ובעומק של 2 מטר בשונה מ-1.5 מטר המותרים

תוספת 5% השלמת גג

תוספת שטחי שרות לצורך בניית ח. מחוזק.

שינוי ותוספת פתחים

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות: 27/02/2024, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיין בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה..

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	מדובר בתוספת של שטחים עיקריים ע"פ תכנית 6233 ותוספת 25 מ"ר על הגג ע"פ תכנית 3907 וכן השלמת דירת גג וחדר מחוזק. תכנית צל: יש להציג תכנית צל בגין המרפסת המוצעת לדירה 10 יש להציג תכנית צל להשלמת דירת גג ליתר בעלי דירות הגג מרפסת גג מוצעת : לדירה 44 מוצעת מרפסת גג בהיקף של 25 מ"ר , חלק משטח המרפסת המוצעת אינו מוצע מעל בינוי קיים מתחת ומהווה מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג- לא ניתן לאשר ודבר זה נוגד את ההנחיות המרחביות ויש להציע מרפסת גג רק מעל בינוי קיים בקומה מתחת. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158 יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה
24/06/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6233 תחילת תוקף:

03/01/2003		
ייעוד הקרקע:		
אזור מגורים מיוחד		
מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1		
תכניות כפופות: 3907		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62 וכן לתכנית 1713		
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 מנחה		
נספח מס' 1 הינו הרלוונטי לבניין זה		
הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן:		
מפלס +4.20 קומת כניסה:		
מוצעת מעטפת בניה בגין התוספת המוצעת למעלה , לדירה מס' 37 בחזית מערבית, התקבלה חתימת הדייר ואין מניעה לאשר.		
מפלס +7.00 קומה א':		
מוצעת מעטפת בניה בגין התוספת המוצעת למעלה , לדירה מס' 38 בחזית מערבית, התקבלה חתימת הדייר ואין מניעה לאשר.		
מפלס + 9.80 קומה ב':		
מוצעת מעטפת בניה בגין התוספת המוצעת למעלה , לדירה מס' 41 בחזית מערבית, התקבלה חתימת הדייר ואין מניעה לאשר.		

לאשר.		
מפלס 12.60 / 11.20 + קומה ג': מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה 10 בחלק המערבי של הדירה בהיקף של 20.68 מ"ר, וכן תוספת שטח עיקרי בחלק המזרחי בהיקף של 12.19 מ"ר, תוספת שטחים עיקריים אלו תואמים במדויק לנספח הבינוי של תכנית 6623 בסמיכות מוצעת תוספת של מרפסת זיז, מרפסת הזיז מוצעת בשונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגינה. בחינת עמידת המרפסת במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: מוצעת בשטח של 4.40 מ"ר ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: ישנם מרפסות רבות בחזית זו המייתרות את הצורך בצמד. תכנית צל: לא הוצגו תכניות צל ויש להציג. בנוסף בדירה זו מוצעות מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה.		

לדירה 44 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המערבי של הדירה בהיקף של 18.02 מ"ר שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. ובצד המזרחי מוצעת מרפסת גג במיקום שאושר כבינוי בהיתר קודם אך לא נבנה בפועל, אין מניעה לאשר. מפלס +11.20 קומת גג: מוצעת תוספת של קומת גג לשני הדירות, בעלות שטחים עיקריים, חדר מחזק ומרפסת גג בחינת התוספת לדירה 44: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 40.77 מ"ר. מוצעת תוספת קומת גג 25 מ"ר מכח תכנית 3907 אשר מאפשרת בניית תוספות על הגג : "הוועדה המקומית תהיה רשאית לדון בתוספות בניה לדירות במפלס הגג , זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' מהקיר הקיים." הבניה אינה מוצעת בנסיגה ופורסמה הקלה בגין הנסיגה בנוסף מוצעת השלמת דירה גג בשטח של 17.7 מ"ר בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר מדובר בדירה עליונה אין סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה לעניין בקשה של 5% ובינוי ע"פ תב"ע- 25 מ"ר, בפעימה אחת, ישנה תב"ע חדשה שמספרה 1207158 אשר הופקדה כבר, ע"פ סעיף 4.1.2 15 ניתן להתיר השלמת דירת גג יחד עם תוספת מכח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, בפעימה אחת, תנאי לקבלת היתר יהיה מתן תוקף לתכנית זו.		

חישוב 5%- שטח החלקה הינו 2833 מ"ר, ולכן 5% לחלק לשמונה בעלי דירות גג הינם 17.7 מ"ר, המוצע עומד במותר. לא הוצגה תכנית צל להשלמה ליתר דירות הגג שיפור אדריכלי- התקבל אישור מנהל האגף בכפוף להצגת תכנית צל להשלמת דירות הגג לכל בעלי דירות הגג. בנוסף מוצעת תוספת של חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו, לפי חוק ההסדרים החל מתאריך 01.06.2023 תוספת של חדר מחוזק לא נחשב כסטיה ניכרת , ולכן ניתן לאשרו כתוספת לשטחים , אין מניעה לאשר בחזית המזרחית מוצעת מרפסת גג בהיקף של 25 מ"ר , חלק משטח המרפסת המוצעת אינו מוצע מעל בינוי קיים מתחת ומהווה מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג- לא ניתן לאשר ודבר זה נוגד את ההנחיות המרחביות ויש להציע מרפסת גג רק מעל בינוי קיים בקומה מתחת. בחינת התוספת לדירה 10: מוצעת תוספת עיקרי בהיקף של 42.64 מ"ר . מוצעת תוספת קומת גג 25 מ"ר מכח תכנית 3907 אשר מאפשרת בניית תוספות על הגג : "הוועדה המקומית תהיה רשאית לדון בתוספות בניה לדירות במפלס הגג , זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' מהקיר הקיים." הבניה אינה מוצעת בנסיגה ופורסמה הקלה בגין הנסיגה בנוסף מוצעת השלמת דירה גג בשטח של 17.7 מ"ר בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר		

מדובר בדירה עליונה אין סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה לעניין בקשה של 5% ובינוי ע"פ תב"ע-25 מ"ר, בפעימה אחת, ישנה תב"ע חדשה שמספרה 1207158 אשר הופקדה כבר, ע"פ סעיף 4.1.2 15 ניתן להתיר השלמת דירת גג יחד עם תוספת מכח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, בפעימה אחת, תנאי לקבלת היתר יהיה מתן תוקף לתכנית ז. חישוב 5%- שטח החלקה הינו 2833 מ"ר, ולכן 5% לחלק לשמונה בעלי דירות גג הינם 17.7 מ"ר, המוצע עומד במותר. לא הוצגה תכנית צל להשלמה ליתר דירות הגג שיפור אדריכלי- התקבל אישור מנהל האגף בכפוף להצגת תכנית צל להשלמת דירות הגג לכל בעלי דירות הגג. בנוסף מוצעת תוספת של חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו, לפי חוק ההסדרים החל מתאריך 01.06.2023 תוספת של חדר מחוזק לא נחשב כסטיה ניכרת, ולכן ניתן לאשר כתוספת לשטחים, אין מניעה לאשר בחזית המזרחית מוצעת מרפסת גג בהיקף של 12.85 מ"ר, מעל בינוי מוצע מתחת, אין מניעה לאשר. בחזית מערבית מוצעת גם כן מרפסת גג מעל בינוי מוצע מתחת בהיקף של 22.56 מ"ר, אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5751.00 שנמסר בתאריך: 25/04/2023 ע"י המח'		

למידע תכנוני: סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה, ובנוסף סומן קו בניין אדום לתוספות ע"פ תב"ע. התוספת עומדת בקו הבניין המאושר למעט המרפסות שחורגות אך עומדות בתקנות ואין מניעה לאשר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל קומת מקלט המוצע בבקשה תואם למותר גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים:		

השטחים העיקריים המבוקשים במפלסי הדירות תואמים נספח בינוי במדויק לרבות המידות ועומדים בשטח מותר. השטח העיקרי המוצע לדירה 44 הינו 40.77 כאשר 25 מ"ר מתוכו הינם מכח תכנית 3907 ו-15.77 מ"ר הנותרים הינם מכח 5% השלמת דירת גג (ע"פ חישוב ניתן 17.7 מ"ר) עומד במותר ואין מניעה לאשר. השטח העיקרי המוצע לדירה 10 הינו 42.64 מ"ר כאשר 25 מ"ר מתוכו הינם מכח תכנית 3907 ו-17.64 מ"ר הנותרים הינם מכח 5% השלמת דירת גג (ע"פ חישוב ניתן 17.7 מ"ר) עומד במותר ואין מניעה לאשר חדרים מחוזקים מוצעים חדרים מחוזקים לדירות, תנאי לאישורם יהיה קבלת אישור פקע"ר 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 ליל		
שלביות ביצוע		
התוספת תיבנה מלמעלה ללמטה ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל. עומדים בדרישה זו, מוצעות מעטפות.		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 2/3 בפתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור		
התנגדויות		
לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
שינוי מסעיף 10 ה בהוראות תכנית 3907 בדבר בניה של 25 מ"ר שלא בנסיגה של 1.20 מ מקו הבנין הקיים תוספת שטח וחריגה בקו בנין עבור בניית מרפסת זיז ובעומק של 2 מטר בשונה מ-1.5 מטר המותרים תוספת 5% השלמת גג תוספת שטחי שרות לצורך בניית ח.מחוזק. שינוי ותוספת פתחים	06/02/2024	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
	הטמעת תכנית מעודכנת עם סימון עצים בוגרים בהתאם לשפ"ע	10

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מדובר בתוספת של שטחים עיקריים ע"פ תכנית 6233 ותוספת 25 מ"ר על הגג ע"פ תכנית 3907 וכן השלמת דירת גג וחדר מחזק.

תכנית צל:

יש להציג תכנית צל בגין המרפסת המוצעת לדירה 10

יש להציג תכנית צל להשלמת דירת גג ליתר בעלי דירות הגג

מרפסת גג מוצעת :

לדירה 44 מוצעת מרפסת גג בהיקף של 25 מ"ר , חלק משטח המרפסת המוצעת אינו מוצע מעל בינוי קיים מתחת ומהווה מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג- לא ניתן לאשר ודבר זה נוגד את ההנחיות המרחביות ויש להציע מרפסת גג רק מעל בינוי קיים בקומה מתחת.

תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0133.02
מספר סידורי	40

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת מובשוביץ יהודית
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

רביבים 27, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11041	תחילת תוקף	22/03/2008	17	אזור מגורים מיוחד	2270

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיימים מספר היתרים קודמים בחלקה של תוספות

17/133 תוספת בניה על הגג.

16/426 תוספת בניה על הגג.

05/207 תוספת בניה על הגג.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין קיים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומה ג, מפלס +11.52:

לדירה מס' 32: בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג עם סגירה באלומיניום וזכוכית.

תוכנית קומה ד-גג, מפלס +14.40:

מוצעת קומת מגורים חדשה עבור דירה מס' 32 הכוללת חדר מחוזק ומרפסת גג.

עם מדרגות מקשרות לדירה.

ברחוב רביבים 27, רמות 39 גוש 30717 חלקה 17

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

הקלה לבניית בשטח 5% השלמת דירת גג בחלק היחסי

הקלה לבניית חדר מחוזק עבור שיפור מיגון

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושאל בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32.

הקלה עבור מרפסת גג

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.03.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 17 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

הבקשה לא עומדת במדיניות מהנדס עיר לעניין 5% השלמת קומת גג, ניתן לאשר השטחים המוצעים מכוח התב"ע וחדר מחזק, יש לתקן בכפוף לתיקונים ולהסיר את 5% השלמת דירת גג מהבקשה. חוות דעת תיכנונית: יש לתקן את הערות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11041 תחילת תוקף: 22/03/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *1895 תחילת תוקף 10.11.1977 אזור מגורים 1 *4922 תחילת תוקף 21.04.2000 אזור מגורים מיוחד. *11041 תחילת תוקף 22.03.2008 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6474 שהוגש מיום 28.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מקו בניין.	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: הקלה לבניית בשטח 5% השלמת דירת גג בחלק היחסי הקלה לבניית חדר מחוזק עבור שיפור מיגון הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושאל בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32. הקלה עבור מרפסת גג תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.03.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה. הנספח מציע בחזית צפונית תוספת מגורים ומרפסת. מוצע בבקשה: ניווד השטח העיקרי לקומת הגג. ומרפסת בחזית צפונית תואמת נספח בינוי. המוצע שונה מהנספח, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: א. עפ"י תב"ע: שטח עיקרי 24 מ"ר . מוצע בבקשה: שטח עיקרי 24 מ"ר. עומד במותר. ב. חדר מחוזק: 9 מ"ר נטו. אין מניעה לאשר. ג. 5% השלמת דירת גג: 14.18 מ"ר - לא אושר ע"י מנהל		

האגף, יש לבטל שטח זה. ניוד שטחים: השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח תוכנית 4922 עפ"י נספח מאושר הרחבות לדירות בחזית צפונית. בבנין זה קיימות תוספות מאושרות בהיתרים קודמים ע"י ניוד זכויות לדירות הגג . סה"כ 3 היתרים מאושרים. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 1 פרוסום הקלה, פורסמה הקלה: ניוד שטחים מאושרים בתב"ע אל הגג.(24 מ"ר) 2 תוכנית צל לכל הדירות-סה"כ 8 דירות: 1 מבוקש 3 דירות קיימות בהיתרים, 2 דירות -הוצגה תוכנית צל (אחת בתהליך תיק 23/223.1 ו2 דירות נוספות בנו בצד הבניין-לא רלוונטי, עומד במותר 3 100% חתימות בעלי דירות הגג - סה"כ 8 דירות:1 מבוקש 3 דירות קיימות בהיתרים, אחד חתום , אחד בתהליך היתר בניה ו2 נוספים שבנו בצד הבניין -לא רלוונטי.עומד במותר אין מניעה לאשר את ניוד השטחים המוצע. חדר מחוזק: עפ"י חוק ההסדרים , סעיף 151(ג): תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן ..או לשם בנין חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור , בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. מוצע בבקשה: בדירה הקיימת אין ממ"ד ולא ניתן להציע ממ"ד במיקום אחר פורסמה הקלה: תוספת חדר מחוזק ומוצע חדר מחוזק בשטח 9 מ"ר נטו , בהשלמה לבניה מוצעת ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסנים ממ"ד, יח"ד:		

לא מוצע, לא רלוונטי 5% השלמת קומת גג: תוספת בניה מוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג, הבינוי המוצע הוא בנוסף לבינוי -מכוח ניווד זכויות ע"פ נספח לגג המבנה. 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.פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 3.תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל-לא הוצגה תוכנית צל לתוספות הקיימות על הגג 4.על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 5.אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 6.קיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג לדירות הנוספות בגג מכוח ניוודש שטחי התבע מהצד לגג וח. מחוזק- לא ניתן, התוספת אינה עפ"י תב"ע 7.הבקשה מהווה שיפור אדריכלי -לא התקבל אישור ממנהל האגף . מרפסת: מפלס +11.52: לדירה מס' 32: בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג עם סגירה באלומיניום וזכוכית. עפ"י סעיף ט(3) תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד . ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסת הסגורה המוצעת.		

מרפסות גג: בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 7.62 מ"ר צמודה לתוספת המוצעת- אין מניעה לאשר. קומות: ע"פ היתרים קודמים כבר הוספתה תוספת קומה לבניין, וקיימות עליו תוספות לדירות האחרות. כעת מבוקשת תוספת בניה בהתאם לקומה הקיימת וגובה קיים ע"פ המאושר, אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ז): תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה לא דילוג על קומה. מוצע בבקשה: נIOD שטחים לגג, ע"כ לא רלוונטי. תימוכין קניינים: בניה על גג משותף: נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הכניסה נשוא הבקשה. התקבלו חתימות של 6 מתוך 8 בעלי דירות בכניסה המבוקשת, עומד במותר. אישורים טרם דיון: איכות מח' הסביבה -לא נדרש, פחות 200 מ"ר. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 13.03.2024 חוות דעת תיכנונית: הבקשה לא עומדת במדיניות מהנדס עיר לעניין 5% השלמת		

קומת גג, ניתן לאשר השטחים המוצעים מכוח התב"ע וחדר מחוזק, - יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a		
הקלה לבניה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי. הקלה לבניית חדר מחוזק עבור שיפור מיגון. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32. הקלה עבור מרפסת גג.	26/02/2024	הכנת נוסח פרסום
הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי. הקלה לבניית חדר מחוזק עבור שיפור מיגון. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32. הקלה עבור מרפסת גג	31/01/2024	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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

הבקשה לא עומדת במדיניות מהנדס עיר לעניין 5% השלמת קומת גג, ניתן לאשר השטחים המוצעים מכוח התב"ע וחדר מחוזק, יש לתקן בכפוף לתיקונים ולהסיר את 5% השלמת

- 398 -

דירת גג מהבקשה.

חוות דעת תיכנונית:

יש לתקן את הערות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2016/1323.02
מספר סידורי	41

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, ע"י העברת זכויות מהצד אל הגג, וכן ע"י השלמת גג 5%, ומעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ארבל ישראל
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	51

כתובת האתר

לואי ליפסקי 39, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	5	לא

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			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001	5	אזור מגורים מיוחד	
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיימים מספר היתרים קודמים בחלקה של תוספות

2016/1323.0 תוספת בניה לבניין.

2022/227.4 תוספות בניה לבניין

2002/227. 10 תוספות בניה לבניין.

2002/227.13 תוספות בניה לבניין.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין קיים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע:

מעלית:

בחזית דרומית מערבית מוצעת מעלית מקומת הקרקע עד קומה ג.

תוכנית קומת גגות, מפלס +11.20:

קיימת תוספת למשפ' ארבל עפ"י היתר 2016/1323 כעת מבוקשת תוספת נוספת לדירה +מרפסת גג בחזית צפונית ובחזית דרומית. ובצמוד לדירה מוצעת תוספת בניה למשפ' וויל+מרפסת גג בחזית דרומית.

ברחוב לואי ליפסקי, רמות 39 גוש 30718 חלקה 5

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

ניוד שטחים מאושרים בתב"ע אל הגג

תוספת בניה במסגרת השלמת גג 5%

תוספת מעלית חיצונית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26.12.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

עיקרי ההתנגדות:

ממר דוויק משה מתנגד למרפסת המוצעת בחזית צפונית מעל הממ"ד (אחרי חדר המדרגות)

המרפסת קורבה לדירתי פחות ממטר-היזק ראייה.

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	
23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת: הבניה המוצעת על הגג מקובלת תיכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג. מעלית מוצעת-אין מניעה לאשר. נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון -מחלקת איכות הסביבה. ניוד זכויות: יש להגיש תוכנית צל לכלל הדירות בגג וקבלת 100% חתימות מבעלי הגגות- אשר עדין לא בנו. התנגדויות: התקבלה התנגדות ממר דוויק משה מתנגד למרפסת המוצעת בחזית צפונית מעל הממ"ד(אחרי חדר המדרגות) המרפסת קרובה לדירתי פחות ממטר-היזק ראייה. התיק יובא בפני הועדה להתנגדויות לאחר השלמת תנאים חסרים טרם דיון. 5% השלמת דירת גג: עפ"י היתרים מאושרים קיימות תוספות נוספות על הגג מכוח 5% השלמת דירת גג וע"כ באופן חריג התקבל אישור ממנהל האגף לאישור התוכנית יש להציג תוכנית צל לדירות הרלוונטיות בגג. תנאי למתן היתר בניה: מתן תוקף לתוכנית 1207158

מרפסות גג: בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לדירה אחת בלבד- אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים ע"ג ההרמוניקה. אישורים טרם דיון: איכות הסביבה -לא התקבל אישור , יש להגיש 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.		

23/06/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: 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 מס' 2023/5797 שהוגש מיום 02.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המעלית המוצעת חורגת מקו הבניין- מפורט בסעיף מעלית. סטייה ניכרת: בתכנית 4925 לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: ניוד שטחים מאושרים בתב"ע אל הגג	

תוספת בניה במסגרת השלמת גג 5% תוספת מעלית חיצונית תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26.12.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה למעט מס' הקומות שטחי בניה וקווי הבניין. הנספח המציע הרחבות לדירות בחזית צפונית ומרפסת גג לדירה מס' 56. מוצע בבקשה: השטחים המותרים עפ"י תב"ע מוצעים לניוד קומת הגג +מרפסות גג ובנוסף מוצע שטח עפ"י 5% השלמת קומת גג. עפ"י היתר קודם 2016/1323 מאושר בינוי על הגג עברו דירה 63 וכעת התוספות המוצעות צמודות לבינוי המאושר. המוצע שונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע שטח עיקרי: דירה 62 : 12.88 מ"ר דירה 63 : 17.68 מ"ר מוצע בבקשה: דירה 62 : 12.88 מ"ר דירה 63 : 17.68 מ"ר -מאושר בהיתר 2016/1323.0 בנוסף מוצע שטח מכוח 5% השלמת קומת גג. שטח החלקה: 4143 מ"ר 5% 207.15 מ"ר. סה"כ 22 דירות.		

9.41 מ"ר מוצע לכל דירה. השטחים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. ניוד שטחים: השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח תוכנית 4925 עפ"י נספח מאושר הרחבות לדירות בחזית צפונית. בבנין זה קיימות תוספות מאושרות בהיתרים קודמים ע"י ניוד זכויות לדירות הגג . סה"כ 5 היתרים מאושרים. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 1 פרסום הקלה: פורסמה הקלה: ניוד שטחים מאושרים בתב"ע אל הגג. 2 תוכנית צל וחתימת 100% מבעלי הגגות-לא הוצגה תוכנית צל לכלל הדירות בגג ולא התקבלו 1005 חתימות- יש להגיש כנדרש. מחסנים ממ"ד, יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי 5% השלמת קומת גג: תוספת בניה מוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג, הבינוי המוצע הוא בנוסף לבינוי -מכוח ניוד זכויות ע"פ נספח לגג המבנה. (בדירה אחת כבר קיים שטח מאושר בהיתר מס' 2016/1323.0) עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בנין מגורים משותף. 2. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 3. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי		

תידרש תכנית צל-יש להציג תוכנית צל לדירות הרלוונטיות בגג. 4. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 5. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 6. קיים בינוי על הגג- מאושר בינוי על הגג בתיק 1207158/2016, בנוסף ע"פ תב"ע 1207158 ניתן לאשר בינוי ותוספת 5% השלמת דירת גג. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתקן תוקף לתוכנית 1207158 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי -עפ"י היתרים מאושרים קיימות תוספות נוספות על הגג מכוח 5% השלמת דירת גג וע"כ באופן חריג התקבל אישור ממנהל האגף לאישור התוכנית. מעלית: המעלית המוצעת חורגת מקו בניין וע"כ נבחנת ע"פ תב"ע 5022 לעניין מעליות ע"פ תוכנית 5022: תותר בניית מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים: המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול במגרש לא יפחת מ' 1 מ'. התכנון האדריכלי טעון חוות דעת מהנדס העיר המעלית המוצעת בחזית דרומית חורגת מקו בניין קידמי. בבניין בו לא מתאפשרת מבחינה אדריכלית הצמדת המעלית לחזית האחורית או הצדדית של הבניין תותר הרחקת המעלית מחזית הבניין וחיבורה עם גשר(ובלבד שישמר 1 מ' מגבול המגרש) מוצע בבקשה: המעלית המוצעת הינה צמודה לחדר מדרגות קיים ומשאירה 1.3 מ' עד לגבול המגרש. המעלית מוצעת בחזית קידמית , לא ניתן למקם בחזית אחרת כך שתהווה הצמדה לחדר מדרגות, פורסמה הקלה:תוספת מעלית חיצונית, ע"כ אין מניעה לאשר.		

מרפסות גג: בחזית דרומית מוצעות 2 מרפסות גג צמודות לתוספת המוצעת- אין מניעה לאשר. בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לדירה אחת בלבד- אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים ע"ג ההרמוניקה. קומות: ע"פ היתרים קודמים כבר הוספתה תוספת קומה לביניין, וקיימות עליו תוספות לדירות האחרות. כעת מבוקשת תוספת בניה בהתאם לקומה הקיימת וגובה קיים ע"פ המאושר, אין מניעה לאשר. 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.." – הבניה המוצעת הינה על הגג, לא רלוונטי. " מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור צמודות בקיר משותף..תיבננה בהינף אחד בלבד".-מוצע תוספות 2 יח"ד צמודות בקיר משותף, עומד במותר. תימוכין קניינים: מעלית/ בניה על גג משותף: נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הכניסה נשוא הבקשה. התקבלו חתימות של 14 מתוך 20 בעלי דירות בכניסה המבקושת, עומד במותר. אישורים טרם דיון:		

איכות הסביבה -לא התקבל אישור , יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 31.12.23. התנגדויות: התקבלה התנגדות ממר דוויק משה מתנגד למרפסת המוצעת בחזית צפונית מעל הממ"ד (אחרי חדר המדרגות) המרפסת קרובה לדירתי פחות ממטר-היזק ראייה. התיק יובא בפני הועדה להתנגדויות לאחר השלמת תנאים חסרים טרם דיון. חוות דעת תיכנונית: התוכנית המוצעת מקובלת תיכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג - יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a		
ניוד שטחים מאושרים בתב"ע אל הגג תוספת בניה במסגרת השלמת גג 5%	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת מעלית חיצונית		

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
10	אישור שירותי הכבאות

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

הבניה המוצעת על הגג מקובלת תיכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג.

מעלית מוצעת-אין מניעה לאשר.

נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון -מחלקת איכות הסביבה.

ניוד זכויות:

יש להגיש תוכנית צל לכלל הדירות בגג וקבלת 100% חתימות מבעלי הגגות- אשר עדין לא בנו.

התנגדויות:

התקבלה התנגדות ממר דוויק משה מתנגד למרפסת המוצעת בחזית צפונית מעל הממ"ד) אחרי חדר המדרגות) המרפסת קרובה לדירתי פחות ממטר-היזק ראה.

התיק יובא בפני הועדה להתנגדויות לאחר השלמת תנאים חסרים טרם דיון.

5% השלמת דירת גג:

עפ"י היתרים מאושרים קיימות תוספות נוספות על הגג מכוח 5% השלמת דירת גג וע"כ באופן חריג התקבל אישור ממנהל האגף לאישור התוכנית

יש להציג תוכנית צל לדירות הרלוונטיות בגג.

תנאי למתן היתר בניה:

מתן תוקף לתוכנית 1207158

מרפסות גג:

בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לדירה אחת בלבד- אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים ע"ג ההרמוניקה.

אישורים טרם דיון:

איכות הסביבה -לא התקבל אישור , יש להגיש 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2002/0086.14
מספר סידורי	42

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה +ממ"ד +מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוקס מילנה
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	פנימי משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

אהרון אשכולי 114 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	8	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	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 24.03.2003 בת.ב 2002/0086.00 ובו אושר " פתיחת דלת לחצר, ריצוף חצר , מדרגות".

- בתאריך 19.01.2005 בת.ב 2002/0086.01 ובו אושר " תוספת חדרים על הגג ותוספת מרפסת מחזית מערבית".

- בתאריך 07.09.2005 בת.ב 2002/0086.03 ובו אושר " בניית מחסן"

- בתאריך 26.03.2006 בת.ב 2002/0086.04 ובו אושר "שינויים בקומת מסד".

- בתאריך 26.11.2007 בת.ב. 2002/0086.06 ובו אושר " תוספת בניה בחזית מז' ומע' במפלס +3.0."

- בתאריך 13.02.2011 ב.ת.ב. 2002/0086.08 ובו אושר " תוספות בניה עפ"י תב"ע 4982 עבור יח"ד אחת".

- בתאריך 26.11.2019 ב.ב. 2002/0086.10 ובו אושר " בינוי במעטפת קיימת וריצוף שטח הגג למרפסת".

x200f#x200f:#x200f#x200f #תוצעתx200f#x200f#המ x200f#x200f#הבקשה x200f#x200f#מהות
x200f#

גוש: 30714 חלקה: 8.

המוצע בבקשה הכשרת עבירת בניה.

דירה מס' 8- מוצע ממ"ד ומדרגות עליה לקומה מעל.

דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז.

דירה מס' 9- מוצע תוספת בינוי למגורים ושתי מרפסות .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין".

"הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 12.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנסס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי . התוספות עומד בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"ד המוצע- יש להגיש חתימות כנדרש . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות: "מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין". "הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד " . מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי.

קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת- לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מרחוב- יש לבטל ולהשאיר את הכניסה לדירה כמו בהיתר מקורי. שלביות ביצוע: -יש להציע מרפסת תקינה, ריצוף ומעקה לרווחת הדירה שמעל. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: - יש להשלים תנאי זה כנדרש. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להגיש חתימות של 1/3 מבעל הזכויות בבניין לבניית הממ"ד. 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.		
	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

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: *8530- תחילת תקוף-15/07/2002- אשר משנה רק את סעיף שלביות ביצוע. *4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. כפופות: *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 4982-לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 4982 קיים נספח מס' 1, קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 כל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות: "מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין". "הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד".		

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי. מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס -2.54 : דירה מס' 8- מוצע ממ"ד ומדרגות עליה לקומה מעל- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף ממ"ד) קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת- לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מרחוב- יש לבטל ולהשאיר את הכניסה לדירה כמו בהיתר מקורי. תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +2.70: דירה מס' 9- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר ומרפסת זיז בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7012.00 שהוגש מיום 20.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין לתוספות. המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין- (ראה סעיף מרפסות זיז). שטח בניה: ע"פ תבע 4982 נספח בינוי מס' 1 , ע"פ טבלת שטחים: לדירה 8- 21.52 מ"ר. לדירה 9- 21.36 מ"ר.		

מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.76 מ"ר. קומה ג' במפלס +2.70: דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.77 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת לקומות קיימות. מס' יח"ד: לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. ממ"דים: במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה – " ממ"ד מחוץ לקו בניין ". מוצע ממ"ד בשטח של – 9.00 מ"ר+ עובי קירות. מוצעת חפירה עבור הממ"ד כהרחבה ליח"ד מס' 8 מתחת להרחבות המוצעות מכוח התבע. הממ"ד המוצע בתחום קווי בניין המותרים. הממ"ד אינו מאפשר בינוי עמודת ממ"דים מאחר ותכנון המבנה אינו מאפשר מיקום עמודה במיקום אחר ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. הוצגה תוכנית צל לממ"ד רק לדירות בקומת א'- גם כחפירה תת קרקעית עתידית .		

מרפסות: מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצע מרפסת זיז מקורה חורגת מקו בניין: בשטח- 5.54 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף לפרסות הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "מרפסת מחוץ לקו בניין"-עומד במותר . במרווח- חזית קדמית- ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. קומה ג' במפלס +2.70: דירה מס' 9- מוצעות שתי מרפסות . מרפסת גג בשטח- 4.80 מ"ר – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין : בשטח- 5.53 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף לפרסות הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "מרפסת מחוץ לקו בניין"-עומד במותר . במרווח- חזית קדמית- ניתנת חריגה של 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- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל . 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		

ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה." "כל שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטייה ניכרת" אולם קיימת תוכנית 8530 משנת 2002 החלה על בניין מס' 114 -משנה את סעיף שלביות ביצוע מהוראות התוכנית 4982 כי אינם מהווים כבר סטייה ניכרת. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "הקלה משלכיות ביצוע שלא בהינף אחד". -יש להציג מרפסת תקינה, ריצוף ומעקה לרווחת הדירה שמעל . תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להגיש חתימות של 1/3 מבעל הזכויות בבניין לבניית הממ"ד. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להשלים תנאי זה כנדרש. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 05.05.24 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4982- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית:		

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי . התוספות עומד בהוראות התבע ומקובלות מבינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"ד המוצע- יש להגיש חתימות כנדרש . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
מרפסת וממד מחוץ לקו בניין הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד .	20/02/2024	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
	אישור פיקוח לבדיקה כי המוצע תואם לקיים בשטח	10

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי .
התוספות עומד בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
הממ"ד המוצע- יש להגיש חתימות כנדרש .
-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

נספח בינוי:

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות:

"מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין".

"הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד "

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי.

קומה א' במפלס +0.00:

דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת- לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מרחוב- יש לבטל ולהשאיר את הכניסה לדירה כמו בהיתר מקורי.

שלביות ביצוע:

-יש להציע מרפסת תקינה, ריצוף ומעקה לרווחת הדירה שמעל .

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

- יש להשלים תנאי זה כנדרש.

תימוכין קניינים:

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

יש להגיש חתימות של 1/3 מבעל הזכויות בבניין לבניית הממ"ד.

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2022/0201.01
מספר סידורי	43

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.ג. ולינשטין 51, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2167ב	תחילת תוקף	01/08/1985	6+1	אזור מגורים 1..	19927

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בצורת "ר" 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 32.58 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 7.13 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד

היתרים קודמים בחלקה

מדבר במתחם גדול הכולל היתרים רבים, ע"ב ערכה טבלה עם כלל ההיתרים שיצאו במתחם

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:

. חו"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		
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים לדירה מס' 3 במתחם "רמות פולין" מכח זכויות עודפות בחלקה. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.
04/06/2024	חוות דעת תכנונית	

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: 2617 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/05/2024 וירד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת. לצורך בחינת התכנית החדשה שהועלתה למערכת ותיקונים בהתאם לנדרש. ע"פ הוראת מנהל האגף, בקשה זו אינה נדרשת בהליך פרסומי חוזר כנדרש ברמות פולין על שימוש בזכויות עודפות בחלקה מאחר ובפתיחת התיק פורסמה הקלה על "שימוש בזכויות עודפות בחלקה" ניתן בדיעבד להכיר בפרסום זה לעינין שלעיל. ולכן ניתן לוותר על ביצוע הליך פרסומי. לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: 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 32.58 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 7.13 מ"ר השטחים המוצעים הינם סגירת מרפסות קיימות, פורסמה הקלה בגין סגירת מרפסות אלו. הבינוי המבוקש עומד בתחום קו הבניין הכתום ואין מניעה לאשר. מרפסת הגג מוצעת מעל בינוי קיים בקומת מתחת בהיתר ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6627.00 שנמסר בתאריך: 30/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני סומן קו בניין כתום כנדרש, אין חריגה מקווי הבניין המאושרים 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 משמעות הקלה זו הינה ליידע את השכנים שדייר מסויים מבקש לבנות ולממש שטחי בניה ללא חלוקה שוויונית בין הדיירים בפתיחת התיק פורסמה הקלה על שימוש ביתרת זכויות אך בשונה מהנוסח שאושר, אולם התקבל אישור מנהל האגף כי		

ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה בפתיחת התיק לעיניין זה. ע"ב הציגה תחשיב של היתרים 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 32.75 מ"ר שטח בנייה המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר שטחי שרות: לא מבוקש ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים לא מבוקש השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא מבוקש ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא מבוקש		
מרפסות זיז		
לא מבוקש		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות 2/3 בפתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
איכות סביבה- לא נדרש שפ"ע- התקבל אישור.		
התנגדויות		
לא התקבלו		
חוות דעת אדריכלית		

יוזן ע"י ראש צוות		
הבקשה ירדה מסדר היין לבקשת יור הוועדה לבדיקת התכנית המתקנת שהוגשה לבחינת האגף לאחר תיקון התכנית בהתאם לנדרש . הבקשה תופנה לביצוע הליך פרסומי	07/05/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
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 בנייה. 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	26/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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 16 ע"פ תשריט תבע 2167ב 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 הסגירה 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 מס' תכנית שחלה בחלקה: 2167ב תחילת תוקף:	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

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 1 6 ע"פ תשריט תבע 2167ב 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		
חוו"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
	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 בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים לדירה מס' 3 במתחם "רמות פולין" מכח זכויות עודפות בחלקה.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1991/1074.03
מספר סידורי	44

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי, תוספת ממ"ד, מחסן שינויים פנימיים על פי תב"ע.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פלרסהיים פנינה
עורך הבקשה	תמייב אילי
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שאדיקר נחום 12, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	15	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12967 ב	תחילת תוקף	21/02/2015		
3822	תחילת תוקף	06/08/1989		
3822 ב	תחילת תוקף	19/04/1991		
5/22/04	פתיחת תיק תרש"צ	02/08/2004		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 02.06.1992 בת.ב 1991/1074.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 01.11.2020 בת.ב 1991/1074.01 ובו אושר "תוספת בניה וממ"ד".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שאדיקר נחום 12 בניין מגורים קיים בן 4 וקומה תת קרקעית.
גוש: 30649 חלקה: 15.

מצב מוצע:

קומה 1- במפלס -2.80:

מוצע מחסן לדירה מס' 16 ומבואת גישה למחסן.

קומת כניסה במפלס +0.00:

דירה מס' 16- מוצעת שינוי קומת קיימת למגורים, ממ"ד ומרפסת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

תום מועד הגשת התנגדויות: 27/02/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנסס#x200f: #x200f#x200f

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
התוספות התאומות תבע עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.	

מחסן: קומה 1- במפלס -2.80: המחסן המוצע אינו תאום נספח בינו'. -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים לבדיקה השטחים. ניהל מי נגר: – יש להציג חישוב זה. חריגות בניה להריסה: המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בינו' מס/ 4-1 בצהוב המיועדים להריסה , יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה . עבירת בנייה מיוחסת לשכן מעל ע"כ יש לסמן להריסה לא כלול בהיתר .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/04 תחילת תוקף: 02/08/2004 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 12967 ב' -תחילת תוקף 2015/02/21, אזור מגורים ב'.	24/06/2024	חוות דעת תכנונית

כפיפות: *5166 ב' - תחילת תוקף 2010/01/21. *5022 - תחילת תוקף 1996/03/22. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 12967 ב' - סעיף 6.14 - גובה הבניה המירבי היינו מחייב. מס' יח"ד המרבי. קווי הבניין מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשה כסטייה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן תהא סטייה ניכרת. הנסיגות בכל הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים. המוצע בבקשה עומד בהוראות אלה. נספח בינוי: תוכנית 12967 ב' החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח מס' 4 מחייב חלקית לנושאים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין מרביים, מס' יח"ד מירבי ומס' קומות מירבי. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. מוצע בבקשה: קומה 1- במפלס -2.80: מוצע מחסן לדירה מס' 16 ומבואת גישה למחסן- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מחסן). קומת כניסה במפלס +0.00: דירה מס' 16- מוצעת שינוי קומת קיימת למגורים, ממ"ד		

ומרפסת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6558/2022 שהוגש מיום 2022.09.13 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל אין תוספת לקומה ע"כ לא רלוונטי. גבהים: בבקשה הנ"ל אין תוספת גובה ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: ע"פ תבע 12967 ב' השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע ונספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומת כניסה במפלס +0.00: דירה מס' 16- מוצעת שינוי קומת קיימת למגורים בשטח- 134.06 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד:		

קומת כניסה במפלס +0.00: דירה מס' 16 - מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חריגות בניה להריסה: המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי מס' 4-1 בצהוב המיועדים להריסה , יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה . עבירת בנייה מיוחסת לשכן מעל ע"כ יש לסמן להריסה לא כלול בהיתר . מחסן: קומה 1- במפלס -2.80: מוצע מחסן לדירה מס' 16 ומבואת גישה למחסן. המחסן המוצע בתחום קווי הבניין לתוספות ע"פ התבע בשטח- 11.23 מ"ר. המחסן המוצע אינו תאום נספח בינוי. -יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים לבדיקה השטחים. שלביות ביצוע: תכנית 12967 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד . היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה." פורסמה הקלה כנדרש- "בניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. מרפסות :		

קומת כניסה במפלס +0.00: דירה מס' 16- מוצעת מרפסת בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 5.82 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 17.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 19.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית- לא רלוונטי לבקשה זו. נוהל בקרה הנדסית: תבע 12967 ב' סעיף 6.9 – "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה		

בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאי – הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה". היתר בניין למבנה הקיים הופק בשנת 1992- ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. ניהל מי נגר: ע"פ תבע 12967 ב' – סעיף 6.13- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב זה. חוות דעת תכנונית: התוספות התאומות תבע עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. המחסן המוצע אינו תאום נספח בינוי, יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים לבדיקה השטחים. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבנייה שלא בהינף אחד	06/02/2024	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
	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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

התוספות התאומות תבע עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

מחסן:

קומה 1- במפלס 2.80:-

המחסן המוצע אינו תאום נספח בינוי.

-יש להוכיח מכוח מה השטחים המוצעים לבדיקה השטחים.

ניהל מי נגר:

– יש להציג חישוב זה.

חריגות בניה להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי מס/ 4-1 בצהוב המיועדים להריסה , יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה .

עבירת בנייה מיוחסת לשכן מעל ע"כ יש לסמן להריסה לא כלול בהיתר .

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2020/0199.01
מספר סידורי	45

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית לפי תב"ע מאושרת + ממ"ד + מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליהו יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הנוטרים 8, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30169	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3514	תחילת תוקף	01/03/1988			
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			
4092	תחילת תוקף	25/04/1991	13	אזור מגורים מיוחד	926

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב הנוטרים 8, גוונים.

מבוקש תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע + מחסן וממ"ד בתת הקרקע.

נבחן ע"פ תב"ע מס' 4092.

יצאו מספר רב של היתרים בחלקה.

בוצע פרסום בפתיחת תיק לפי סעיף 149 לחוק.

"הקלה בנספח בינוי בגין בניית מחסן וממ"ד"

"הקלה בשטח מחסן עד 20 מ"ר"

"הקלה חריגה מקו בניין"

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
13/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	
	פרוט תיקונים כדלהלן:	
	קווי בניין	
	נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6758 שהופק בתאריך 15/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.	
	המוצע חורג בחזית אחורית צפונית בכ-1.15 מ'.	
	המרחק בין הקו בניין לגבול מגרש הינו 4.40 מ'.	
	ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניית קיר עם פתחים החורגת ב%10 או פחות מהמרווח"...	
	יש לצמצם את החריגה מקו בניין כך שלא יהווה סטיה ניכרת מהתקנות.	
	ולחילופין לעדכן את קו הבניין במחלקת מידע בהתאם לנספח הבינוי ובכך המוצע לא יהווה סטיה ניכרת.	
	שטחי בניה	
	בחלקות מס' 12 ו13 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 1 או 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.	
	בחזית דרומית ע"פ נספח השטח הוא 15.20מ"ר	
	בחזית צפונית ע"פ נספח השטח הוא 31.70 מ"ר.	

שטחים מוצעים ע"ג ההרמוניקה: בחזית דרומית שטח מוצע הוא 14.94 מ"ר. בחזית צפונית שטח מוצע הוא 32.28 מ"ר, יש לדייק. מחסן מוצע מחסן בתת הקרקע ישירות מדירת המבקש בשטח של 17.43 מ"ר. פורסמה הקלה והיא "הקלה בשטח מחסן עד 20 מ"ר". התכנית הופקדה בתאריך 03/04/1990 כך שלא ניתן לבקש הקלה זו ויש לצמצם את שטח המחסן ל8% משטח הדירה. להציג חישוב כנדרש. תימוכין קניינים בשטח משותף יש להוכיח חתימות שכנים כנדרש ע"פ המדיניות בבניה בשטח משותף עבור הממ"ד והמחסן. הוגשו חתימות בפתיחת תיק, תנאי להיתר בני יהיה הצגה מסודרת של החתימות והיכן מתגוררים ע"ל לווידא עמידה במדיניות. פתחים מוצע פתחים בשונה מהמוצג בנספח הבינוי פורסמה הקלה והיא "הקלה בנספח בינוי בגין בניית מחסן וממ"ד". יש להתאים מיקום ומידות פתחים ע"פ הקיים (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) חזיתות		

"קירות התוספת יהיו מאבן פראית כדוגמת הבניה הקיימת. פרטי החזיתות יהיו אחידים בכל בנין ובהתאם לפרטי הבניין הקיים. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים ויוכ"ב". יש לציין חיפוי לפי הקיים בפועל. כמו"כ להוסיף פרטים ע"ג ההרמוניקה כנדרש. הערה: ישנו קיר בקומת הקרקע המפריד בין דירת השכן למבקש המוצע בו שינוי. ע"פ עיון בהיתר קודם מס' 93/388.4 האזור הינו בדירת השכן הצמוד לדירת המבקש. תנאי להיתר בניה 'היה הגשת הצהרה בה חתום השכן הנ"ל המסכים שהעבודות יכללו ביצוע עבודות בדירתו ויישור הקיר המשותף כפי שמופיע ע"ג ההרמוניקה. לחילופין ניתן 'היה להציע את התוספת ללא נגיעה באזור הנ"ל. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4092 תחילת תוקף: 25/04/1991 ייעוד הקרקע:	13/06/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 2 תכניות כפופות: 3514 התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי מהוראות התענית, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967". סעיף גורף. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח הינו שותק משמע שהינו מחייב. הנספח הרלוונטי לבניין הינו נספח מס' 2. המוצע תואם בקונטור הבניה למוצע בנספח הבינוי, למעט הפתחים אשר אינם מוצעים בהתאם לנספח. פורסמה הקלה והיא "הקלה בנספח בינוי בגין בניית מחסן וממ"ד", ראה פרוט בסעיף פתחים. קווי בניין נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6758 שהופק בתאריך 15/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המוצע חורג בחזית אחורית צפונית בכ-1.15 מ'. המרחק בין הקו בניין לגבול מגרש הינו 4.40 מ'. ע"פ תקנות סטייה ניכרת "בניית קיר עם פתחים החורגת ב-10% או פחות מהמרווח"... יש לצמצם את החריגה מקו בניין כך שלא יהווה סטייה ניכרת מהתקנות.		

ולחילופין לעדכן את קו הבניין במחלקת מידע בהתאם לנספח הבינוי ובכך המוצע לא יהווה סטיה ניכרת. מספר קומות מספר הקומות ע"פ תכנית הינו 3 קומות. מבוקש הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע. ותוספת קומת שירות בתת הקרקע אשר אינה נחשבת כקומה, אין מניעה לאשר. גבהים ל"ר בינוי מבוקש בהתאם לקומה קיימת ובתת הקרקע. מספר יחידות דיור לא מבוקש שינוי במספר יחידות הדיור אלא הגדלה של יח"ד קיימת. שטחי בניה בחלקות מס' 12 ו 13 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 1 או 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. בחזית דרומית ע"פ נספח השטח הוא 15.20 מ"ר בחזית צפונית ע"פ נספח השטח הוא 31.70 מ"ר. שטחים מוצעים ע"ג ההרמוניקה: בחזית דרומית שטח מוצע הוא 14.94 מ"ר. בחזית צפונית שטח מוצע הוא 32.28 מ"ר, יש לדייק. ממ"ד		

מוצע ממ"ד לדירת המבקש בתת הקרקע, אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד בתת הקרקע וזאת כיוון שלדירה בקומה א' קיים חדר מחוזק ע"פ היתר מס' 93/388.6 מחסן מוצע מחסן בתת הקרקע ישירות מדירת המבקש בשטח של 17.43 מ"ר. פורסמה הקלה והיא "הקלה בשטח מחסן עד 20 מ"ר". התכנית הופקדה בתאריך 03/04/1990 כך שלא ניתן לבקש הקלה זו ויש לצמצם את שטח המחסן ל-8% משטח הדירה. להציג חישוב כנדרש. תימוכין קניינים בשטח משותף יש להוכיח חתימות שכנים כנדרש ע"פ המדיניות בבניה בשטח משותף עבור הממ"ד והמחסן. הוגשו חתימות בפתיחת תיק, תנאי להיתר בני יהיה הצגה מסודרת של החתימות והיכן מתגוררים ע" לווודא עמידה במדיניות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י בצלאל אורטל בתאריך 15/05/2024 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 04/04/2024 שלביות "הבניה תהיה בעמודות שלומות בלבד". דירה מעל המבקש מיצה את אפשרויות הבניה שע"פ נספח, ע"כ עומד בשלביות.		

פתחים מוצע פתחים בשונה מהמוצג בנספח הבינוי פורסמה הקלה והיא "הקלה בנספח בינוי בגין בניית מחסן וממ"ד". יש להתאים מיקום ומידות פתחים ע"פ הקיים (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) חזיתות "קירות התוספת יהיו מאבן פראית כדוגמת הבניה הקיימת. פרטי החזיתות יהיו אחידים בכל בנין ובהתאם לפרטי הבניין הקיים. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים ויוכ"ב". יש לציין חיפוי לפי הקיים בפועל. כמו"כ להוסיף פרטים ע"ג ההרמוניקה כנדרש. הערה: ישנו קיר בקומת הקרקע המפריד בין דירת השכן למבקש המוצע בו שינוי. ע"פ עיון בהיתר קודם מס' 93/388.4 האזור הינו בדירת השכן הצמוד לדירת המבקש. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת הצהרה בה חתום השכן הנ"ל המסכים שהעבודות יכללו ביצוע עבודות בדירתו ויישור הקיר המשותף כפי שמופיע ע"ג ההרמוניקה. לחילופין ניתן יהיה להציע את התוספת ללא נגיעה באזור הנ"ל. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		

הקלה בנספח בינוי בגין בניית מחסן וממ"ד הקלה בשטח מחסן עד 20 מ"ר הקלה חריגה מקו בניין	13/02/2024	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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות 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

פרוט תיקונים כדלהלן:

קווי בניין

נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6758 שהופק בתאריך 15/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

המוצע חורג בחזית אחורית צפונית בכ-1.15 מ'.

המרחק בין הקו בניין לגבול מגרש הינו 4.40 מ'.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניית קיר עם פתחים החורגת ב-10% או פחות מהמרווח..."

יש לצמצם את החריגה מקו בניין כך שלא יהווה סטיה ניכרת מהתקנות.

ולחילופין לעדכן את קו הבניין במחלקת מידע בהתאם לנספח הבינוי ובכך המוצע לא יהווה סטייה ניכרת.

שטחי בניה

בחלקות מס' 12 ו-13 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 1 או 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

בחזית דרומית ע"פ נספח השטח הוא 15.20 מ"ר

בחזית צפונית ע"פ נספח השטח הוא 31.70 מ"ר.

שטחים מוצעים ע"ג ההרמוניקה:

בחזית דרומית שטח מוצע הוא 14.94 מ"ר.

בחזית צפונית שטח מוצע הוא 32.28 מ"ר, יש לדייק.

מחסן

מוצע מחסן בתת הקרקע ישירות מדירת המבקש בשטח של 17.43 מ"ר.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בשטח מחסן עד 20 מ"ר".

התכנית הופקדה בתאריך 03/04/1990 כך שלא ניתן לבקש הקלה זו ויש לצמצם את שטח המחסן ל-8% משטח הדירה.

להציג חישוב כנדרש.

תימוכין קניינים בשטח משותף

יש להוכיח חתימות שכנים כנדרש ע"פ המדיניות בבניה בשטח משותף עבור הממ"ד והמחסן.

הוגשו חתימות בפתיחת תיק, תנאי להיתר בני יהיה הצגה מסודרת של החתימות והיכן מתגוררים ע"ל לווידא עמידה במדיניות.

פתחים

מוצע פתחים בשונה מהמוצג בנספח הבינוי

פורסמה הקלה והיא "הקלה בנספח בינוי בגין בניית מחסן וממ"ד".

יש להתאים מיקום ומידות פתחים ע"פ הקיים (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה)

חזיתות

"קירות התוספת יהיו מאבן פראית כדוגמת הבניה הקיימת. פרטי החזיתות יהיו אחידים בכל בנין ובהתאם לפרטי הבניין הקיים. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים ויוכ"ב".

יש לציין חיפוי לפי הקיים בפועל.

כמו"כ להוסיף פרטים ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

הערה:

ישנו קיר בקומת הקרקע המפריד בין דירת השכן למבקש המוצע בו שינוי.

ע"פ עיון בהיתר קודם מס' 93/388.4 האזור הינו בדירת השכן הצמוד לדירת המבקש.

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת הצהרה בה חתום השכן הנ"ל המסכים שהעבודות יכללו ביצוע עבודות בדירתו ויישור הקיר המשותף כפי שמופיע ע"ג ההרמוניקה. לחילופין ניתן יהיה להציע את התוספת ללא נגיעה באזור הנ"ל.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2001/0621.04
מספר סידורי	46

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דרמון יעקב
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	51

כתובת האתר

יצחק בן דור 9 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30695	37	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4748ב	תחילת תוקף	17/10/1996		
4748ז	תחילת תוקף	28/02/2000		
4748י	תחילת תוקף	29/03/2002		
4748יא	תחילת תוקף	29/03/2004		

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת רמת רחל, ברחוב יצחק בן דור 9- בניין בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף, מגרש 36 תא שטח ד'.

בקשה לתוספת שטח עיקרי בסך 14.98 מ"ר עבור מש' דרמון.

ושינוי בפתחים בחזית צפונית.

קיימים מס' היתרים בבניין זה, מס' בקשות: 2001/620.04- היתר שאושר בשנה האחרונה לדירה זו, 2001/620.00, 2001/620.01, 2001/620.02, 2001/620.03.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	כיוון שהבקשה לא כוללת "הסבר מקור שטחים" מספק ועקבי בהתאם להיתרי בניה קודמים, לא הוצגו כלל היתרי הבניה שאושרו במתחם זה, לא ניתן לוודא בברור כי נותרו שטחי בניה למימוש. במידה ויתברר כי אכן נותרו שטחים לניצול מכוח התוכנית הקודמת שחלה על מגרש זה יש להציג תוכנית צל ליתר הקומות כולל משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או חתימות פוזיטביות לאישור תוכנית הצל. לצורך ביצוע תוספות אלו יהיה נדרש להגיש ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד כולל פרוט מספק של המוותרים ע"מ לאשר את תוכנית הצל לבנית כלל העמודה מעל תוספת זו כיוון שמדובר בשינוי משמעותי של חזית הבניין הקיים. לאחר מילוי הדרישות הנ"ל כנדרש יהיה ניתן להתקדם בהליך וככל שיידרש לדון בוועדת התנגדויות וזאת לאור ההתנגדות שהוגשה לבקשת תוספת הבניה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי שטח מירבי מותר מכוח התוכנית: עפ"י תוכנית 4748 י' שטחי הבניה המרביים יהיו 8,324.00 מ"ר מתוכם 6965.00 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,557.00 שטחי שירות. ע"ב הציג פרוט של אופן חישוב תוספת הבניה, הפרוט המצורף אינו מהווה הסבר מספק וברור דיו להבנת בדיקת עמידה בזכויות הבניה- לא ניתן לאשר את תוספת הבניה בכפוף להסבר השטחים המוצע. תוכנית 4748 י' הינה התוכנית אשר הגדילה את היקף שטחי הבניה בשטח של כ- 500 מ"ר כפי שציינתם לעומת היתר הבניה המקורי וזאת במטרה לשנות את מס' הקומות במגרשים עליהם חלה התוכנית וכן לצורך שינוי במס' יח"ד. בבדיקת הבניין הקיים נראה שמומשו השינויים שמכוח תוכנית 4748 י'- היות שכך, לא ניתן להציג את יתרת

הזכויות באופן שמוצג בהרמוניקה, הסבר לא מדויק. יש להציג את כלל ההיתרים שאושרו במתחם זה כיוון שזכויות הבניה משותפות עבור מתחמים א' וד', ורק אז ניתן יהיה לבחון מהן הזכויות שמומשו בפועל. וכן, על פניו לא נראה כי ניתן להציע תוספת בניה מכוח זכויות אלו כיוון שהן יועדו למטרות ספציפיות, אלא יש לבחון האם מכוח התוכנית הקודמת החלה על שטח זה- תוכנית 4748 ב' נותרו שטחים לניצול ואותם יש לחלק כפי המפורט לעיל. ע"ב מציג את החישוב שעל פיו אושרה בקשה מס' 2001/620.04 לפיו החלק היחסי של כל דייר הנו 7.52 מ"ר , יש להציג את חלוקת הזכויות האפשריות בהתאם לחלק היחסי של בעל הזכויות בנכס, כיוון שעפ"י נכס הטאבו נראה כי חלוקת הזכויות בין כלל הבעלים אינה שווה. בבקשה הקודמת של אותה דירה ביקשו 14.9 מ"ר- יש לפרט על סמך ויתור של מי מבין בעלי הזכויות בבניין זה. בבקשה זו, ע"ב מציג כי יחתים 2 דיירים על ויתורי זכויות- יש לציין מי מבעלי הזכויות, ולהוכיח כי לא מומשו בעבר הזכויות המיועדות להם. בנוסף, היות ותוספת הבניה הינה שינוי חזית קיימת בבניין קיים לא ניתן לאשר את השינוי המבוקש ללא הצגת תוכנית צל עתידית אשר מוכיחה כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות אכן ברי יישום בעתיד. החישוב לא מציג כמה שטח אכן נותר לניצול בכפוף לכלל היתרי הבניה שאושרו בבניין זה בעבר, מה עוד שההיתר האחרון לדירה זו אושר לפני פחות מחצי שנה. שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 14.98 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית מזרחית, ע"ג חצר קיימת. בהרמוניקה מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת. יש להציג חתימות של בעלי הזכויות אשר מוותרות על זכויות בניה, לטובת המבקשים, וכן להציג פרוט יתרת זכויות לכלל הדירות במגרש זה, בכפוף למפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים". עפ"י חו"ד שמוצגת בהיתר מס' 2001/620.04 שהוגש טופס ויתור זכויות של בעל מבנה קיבוץ ברמת רחל בשטח של 7.50 מ"ר והמבקש ממש אז שטח של 7.53 מ"ר לאישור התוספת שאושרה בבקשה מס' 2001/620.04- יש להציג מי	

מבעל הזכויות נכלל ב"ויתורי הזכויות" בפועל, ללא המבקש כיוון שאין לו שטח לניצול בשלב זה. בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבורה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה – הצגת ויתורי זכויות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל, נדרש להשלים. עבור תוספת זו מבוקשת יציאה לחצר הדירה בחזית דרומית, יש להציג הסבר הגיוני לדלת זו, כיוון שבסמיכות קיימת דלת אשר אושרה בהיתר קודם, יש לשקול להציג חלון במקום הדלת- לדירה זו מוצעות ריבוי דלתות וכניסות, כ- 7 במספר, יש לצמצם זאת. בנוסף, בחזית צפונית מבוקש להפוך חלון לדלת של חדר השירותים- לא ניתן לאשר דלת חיצונית לשירותים, יש לבטל הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל. תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20 מוצג גג תוספת הבניה, כ"גג ללא שימוש", כנדרש. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. 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: 4748 א תחילת תוקף: 29/03/2004	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי תוכניות כפופות: 4748 ב', 4748 ז', 4748 י' התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית החלה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי ופיתוח כללי, אינו מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2022/7109 שהוגש מיום: 05/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת מבוקשת בגבולות קווי הבניין, לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' הקומות המירבי יהא 8 קומות- לא מבוקש שינוי בסך הקומות הקיימות, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי 72 יח"ד – לא מבוקש להוסיף יח"ד מעבר לקיים בבניין, ל"ר. גובה גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי, לא מבוקש שינוי, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי שטח מירבי מותר מכוח התוכנית: עפ"י תוכנית 4748 י' שטחי הבניה המרביים יהיו 8,324.00 מ"ר מתוכם 6965.00 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,557.00 שטחי שירות. ע"ב הציג פרוט של אופן חישוב תוספת הבניה, הפרוט המצורף אינו מהווה הסבר מספק וברור דיו להבנת בדיקת עמידה בזכויות הבניה- לא ניתן לאשר את תוספת הבניה		

בכפוף להסבר השטחים המוצע. תוכנית 4748 י' הינה התוכנית אשר הגדילה את היקף שטח הבניה בשטח של כ- 500 מ"ר כפי שציינתם לעומת היתר הבניה המקורי וזאת במטרה לשנות את מס' הקומות במגרשים עליהם חלה התוכנית וכן לצורך שינוי במס' יח"ד. בבדיקת הבניין הקיים נראה שמומשו השינויים שמכוח תוכנית 4748 י'- היות שכך, לא ניתן להציג את יתרת הזכויות באופן שמוצג בהרמוניקה, הסבר לא מדויק. יש להציג את כלל ההיתרים שאושרו במתחם זה כיוון שזכויות הבניה משותפות עבור מתחמים א' וד', ורק אז ניתן יהיה לבחון מהן הזכויות שמומשו בפועל. וכן, על פניו לא נראה כי ניתן להציע תוספת בניה מכוח זכויות אלו כיוון שהן יועדו למטרות ספציפיות, אלא יש לבחון האם מכוח התוכנית הקודמת החלה על שטח זה- תוכנית 4748 ב' נותרו שטחים לניצול ואותם יש לחלק כפי המפורט לעיל. ע"ב מציג את החישוב שעל פיו אושרה בקשה מס' 2001/620.04 לפיו החלק היחסי של כל דייר הנו 7.52 מ"ר , יש להציג את חלוקת הזכויות האפשריות בהתאם לחלק היחסי של בעל הזכויות בנכס, כיוון שעפ"י נכס הטאבו נראה כי חלוקת הזכויות בין כלל הבעלים אינה שווה. בבקשה הקודמת של אותה דירה ביקשו 14.9 מ"ר- יש לפרט על סמך ויתור של מי מבין בעלי הזכויות בבניין זה. בבקשה זו, ע"ב מציג כי יחתים 2 דיירים על ויתורי זכויות- יש לציין מי מבעלי הזכויות, ולהוכיח כי לא מומשו בעבר הזכויות המיועדות להם. בנוסף, היות ותוספת הבניה הינה שינוי חזית קיימת בבניין קיים לא ניתן לאשר את השינוי המבוקש ללא הצגת תוכנית צל עתידית אשר מוכיחה כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות אכן ברי יישום בעתיד. החישוב לא מציג כמה שטח אכן נותר לניצול בכפוף לכלל היתרי הבניה שאושרו בבניין זה בעבר, מה עוד שההיתר האחרון לדירה זו אושר לפני פחות מחצי שנה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 / 785.10 מבוקשת תוספת בניה לדירה מס' 4, עבור מש' דרמון.		

שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 14.98 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית מזרחית, ע"ג חצר קיימת. בהרמוניקה מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת. יש להציג חתימות של בעלי הזכויות אשר מוותרות על זכויות בניה, לטובת המבקשים, וכן להציג פרוט יתרת זכויות לכלל הדירות במגרש זה, בכפוף למפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים". עפ"י חו"ד שמוצגת בהיתר מס' 2001/620.04 שהוגש טופס ויתור זכויות של בעל מבנה קיבוץ ברמת רחל בשטח של 7.50 מ"ר והמבקש ממש אז שטח של 7.53 מ"ר לאישור התוספת שאושרה בבקשה מס' 2001/620.04- יש להציג מי מבעל הזכויות נכלל ב"ויתורי הזכויות" בפועל, ללא המבקש כיוון שאין לו שטח לניצול בשלב זה. בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבודה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה – הצגת ויתורי זכויות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל, נדרש להשלים. עבור תוספת זו מבוקשת יציאה לחצר הדירה בחזית דרומית, יש להציג הסבר הגיוני לדלת זו, כיוון שבסמיכות קיימת דלת אשר אושרה בהיתר קודם, יש לשקול להציג חלון במקום הדלת- לדירה זו מוצעות ריבוי דלתות וכניסות, כ- 7 במספר, יש לצמצם זאת. בנוסף, בחזית צפונית מבוקש להפוך חלון לדלת של חדר השירותים- לא ניתן לאשר דלת חיצונית לשירותים, יש לבטל. הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל. תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20 מוצג גג תוספת הבניה, כ"גג ללא שימוש", כנדרש. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב-	

15/11/2023, ע"י טליה אלגרבל. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 07/09/2023, ע"י באייר ורה. התנגדויות פרוט ההתנגדות: מדובר בניצול של זכויות בניה השייכים לכלל הדיירים- בניה הפוגעת בבניין אשר תוריד גם את ערך הדירות. מגיש הבקשה כבר בנה בלי היתר ועשה דין לעצמו ועניין זה חייבים למגר מהשורש. הכניסה מכיוון השדרה נגועה כבר בסגירה פיראטית מכוערת ופוגעת שהעיירה לא עושה די בכדי לטפל בה. דירה זו כבר קיבלה היתר לתוספת זכויות בעבר ואין כל סיבה לתת לה עוד. בנוסף, בדירה זו היו ועדין פעילויות של בניה בלתי חוקית. יש קודם לוודא החזרה של הכל לקדמות לפני אפילו דיון בבקשה זו. שלה אנו מתנגדים בכל תוקף.		
ההריסה- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש. -שינוי מנספח הבינוי- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בניגוד למוצע בנספח הבינוי.	08/11/2023	הכנת נוסח פרסום
בניה בשוני מנספח הבינוי	16/07/2023	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
לדחות במתכונת המוצעת**

כיוון שהבקשה לא כוללת "הסבר מקור שטחים" מספק ועקבי בהתאם להיתרי בניה קודמים, לא הוצגו כלל היתרי הבניה שאושרו במתחם זה, לא ניתן לוודא בברור כי נותרו שטחי בניה למימוש.

במידה ויתברר כי אכן נותרו שטחים לניצול מכוח התוכנית הקודמת שחלה על מגרש זה יש להציג תוכנית צל ליתר הקומות כולל משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או חתימות פוזיטיביות לאישור תוכנית הצל.

לצורך ביצוע תוספות אלו יהיה נדרש להגיש ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד כולל פרוט מספק של המוותרים ע"מ לאשר את תוכנית הצל לבנית כלל העמודה מעל תוספת זו כיוון שמדובר בשינוי משמעותי של חזית הבניין הקיים.

לאחר מילוי הדרישות הנ"ל כנדרש יהיה ניתן להתקדם בהליך וככל שיידרש לדון בוועדת התנגדויות וזאת לאור ההתנגדות שהוגשה לבקשת תוספת הבניה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי

שטח מירבי מותר מכוח התוכנית: עפ"י תוכנית 4748 י' שטחי הבניה המרביים יהיו 8,324.00 מ"ר מתוכם 6965.00 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,557.00 שטחי שירות.

ע"ב הציג פרוט של אופן חישוב תוספת הבניה, הפרוט המצורף אינו מהווה הסבר מספק וברור דיו להבנת בדיקת עמידה בזכויות הבניה- לא ניתן לאשר את תוספת הבניה בכפוף להסבר השטחים המוצע.

תוכנית 4748 י' הינה התוכנית אשר הגדילה את היקף שטחי הבניה בשטח של כ- 500 מ"ר כפי שציינתם לעומת היתר הבניה המקורי וזאת במטרה לשנות את מס' הקומות במגרשים עליהם חלה התוכנית וכן לצורך שינוי במס' יח"ד.

בבדיקת הבניין הקיים נראה שמומשו השינויים שמכוח תוכנית 4748 י'- היות שכך, לא ניתן להציג את יתרת הזכויות באופן שמוצג בהרמוניקה, הסבר לא מדויק.

יש להציג את כלל ההיתרים שאושרו במתחם זה כיוון שזכויות הבניה משותפות עבור מתחמים א' וד', ורק אז ניתן יהיה לבחון מהן הזכויות שמומשו בפועל.

וכן, על פניו לא נראה כי ניתן להציע תוספת בניה מכוח זכויות אלו כיוון שהן יועדו למטרות ספציפיות, אלא יש לבחון האם מכוח התוכנית הקודמת החלה על שטח זה- תוכנית 4748 ב' נותרו שטחים לניצול ואותם יש לחלק כפי המפורט לעיל.

ע"ב מציג את החישוב שעל פיו אושרה בקשה מס' 2001/620.04 לפיו החלק היחסי של כל דייר הנו 7.52 מ"ר, יש להציג את חלוקת הזכויות האפשריות בהתאם לחלק היחסי של בעל הזכויות בנכס, כיוון שעפ"י נכס הטאבו נראה כי חלוקת הזכויות בין כלל הבעלים אינה שווה.

בבקשה הקודמת של אותה דירה ביקשו 14.9 מ"ר- יש לפרט על סמך ויתור של מי מבין בעלי הזכויות בבניין זה.

בבקשה זו, ע"ב מציג כי יחתים 2 דיירים על ויתורי זכויות- יש לציין מי מבעלי הזכויות, ולהוכיח כי לא מומשו בעבר הזכויות המיועדות להם.

בנוסף, היות ותוספת הבניה הינה שינוי חזית קיימת בבניין קיים לא ניתן לאשר את השינוי המבוקש ללא הצגת תוכנית צל עתידית אשר מוכיחה כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות אכן ברי יישום בעתיד.

החישוב לא מציג כמה שטח אכן נותר לניצול בכפוף לכלל היתרי הבניה שאושרו בבניין זה בעבר, מה עוד שההיתר האחרון לדירה זו אושר לפני פחות מחצי שנה.

שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 14.98 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית מזרחית, ע"ג חצר קיימת.

בהרמוניקה מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת.

יש להציג חתימות של בעלי הזכויות אשר מוותרות על זכויות בניה, לטובת המבקשים, וכן להציג פרוט יתרת זכויות לכלל הדירות במגרש זה, בכפוף למפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים".

עפ"י חו"ד שמוצגת בהיתר מס' 2001/620.04 שהוגש טופס ויתור זכויות של בעל מבנה קיבוץ ברמת רחל בשטח של 7.50 מ"ר והמבקש ממש אז שטח של 7.53 מ"ר לאישור התוספת שאושרה בבקשה מס' 2001/620.04- יש להציג מי מבעל הזכויות נכלל ב"וויתורי הזכויות" בפועל, ללא המבקש כיוון שאין לו שטח לניצול בשלב זה.

בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבורה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה – הצגת ויתורי זכויות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל, נדרש להשלים.

עבור תוספת זו מבוקשת יציאה לחצר הדירה בחזית דרומית, יש להציג הסבר הגיוני לדלת זו, כיוון שבסמיכות קיימת דלת אשר אושרה בהיתר קודם, יש לשקול להציג חלון במקום הדלת- לדירה זו מוצעות ריבוי דלתות וכניסות, כ- 7 במספר, יש לצמצם זאת.

בנוסף, בחזית צפונית מבוקש להפוך חלון לדלת של חדר השירותים- לא ניתן לאשר דלת חיצונית לשירותים, יש לבטל.

הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל.

תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20

מוצג גג תוספת הבניה, כ"גג ללא שימוש", כנדרש.

יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2022/0577.01
מספר סידורי	47

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חניות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוף רוממה 360 בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהודה 40 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	95	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
1969	תחילת תוקף	04/03/1976			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	95	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת לא קיימים היתרים קודמים בחלקה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב רח' יהודה 40, בקעה גוש: 30014 חלקה: 95

מדובר בחלקה בה קיימים 2 מבנים. מבנה אחד בן קומה אחת המשמש למגורים, ומבנה שני המוגדר

בנסח הטאבו כמחסן.

בפתיחת הבקשה הוצעו 5 מקומות חניה במרווח.

כעת מבוקש 4 מקומות חניה במרווח.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

ע"פ נתוני המערכת לא התבצע כלל הליך פרסומי בתיק.

בעלי העניין בנס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 95.

ע"פ נסח הטאבו המצורף המבנה הינו בבעלות חברת נוף רוממה 360 .

כאמור לא בוצע הליך פרסומי בתיק וכן לא התבצע משלוח הודעות וזאת לכאורה לאור העובדה שהבקשה איננה כוללת הקלות והמבנה הינו בבעלות יחידה.

מידע קודם

מתאריך	
26/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
20/05/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד

דברי הסבר: התיק נידון בועדת ר"ר מתאריך 12/02/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות לצורך השלמת תנאים. התיק נדחה להשלמת תנאי דרכים ושימור. מעבר לכך נדרש להגיש תצ"א, להציג סכמה המשקפת עמידה בהוראת התב"ע ע"פ סעיף ע"פ סעיף 10.5 לעניין שטח החניה המותר, וכן נדרש לסמן שטחים אשר אינם קיימים בתצ"א / בהיתר להכשרה / להריסה. כמו כן היות ובחלקה הנוכחית היתה בקשה פעילה נוספת, תנאי לדין חוזר הינו סגירת תיק הבניין הקודם מס' 2022/577.0 לאחר קבלת החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a, הושלמו התנאים החסרים ונסגר תיק בניין מס' 2022/577.00 ע"פ החלטת וועדה מיום 08/05/2024. להלן פירוט התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים: חניה: ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד 4.09 (7): "...שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש, חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..." כאמור מוצעות 5 מקומות חניה כאשר אחד החניות הינה נגישה. עפ תקנות בניה במרווח ניתן לאשר חניות אלו אך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון. ע"פ סעיף 10.5: "תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאיננו תפוס ע"י בניה." יש להציג סכמה המשקפת עמידה בהוראה זו של התב"ע. הוגשה סכמה כנדרש וקיימת עמידה בהוראת התב"ע.		

אישור שימור: ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת השימור. תיק לא הופנה. יש לשוב ולהשלים כתנאי לדיון חוזר. התקבל אישור שימור מתאריך 02/05/2024 ע"י חיה אושרת מרסיאנו חוות דעת תכנונית: עבור מבנה זה התנהלה בקשה בתיק מס' 2022/577 אשר מטרתה היתה שימוש חורג למבנה. בתאריך 14/01/2024 התקבל מייל מהבעלים ומע"ב לסגור את הבקשה היות ואינה רלוונטית. יצוין כי לבקשה התקבלו בשעתו 2 התנגדויות. התיק נידון בועדת משנה מתאריך 08/05/2024 והתקבלה החלטה לסגור את תיק הבניין. תנאי לקבלת היתר לבקשה הנוכחית בתיק מס' 2022/577.01 הינו סגירת תיק מס' 2022/577 במערכת. התנאי נוסף ידנית. תצ"א: ע"פ חו"ד מחלקת שימור המפורטת שהתקבלה בתיק מס' 2022/577 ניראה כי המבנה הינו משנות ה- 20/30. קיימת סבירות גדולה כי הבניין הינו בהיתר. יש להציג תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף עבור הוכחת בניה בהיתר. הוגשה תצ"א כנדרש. שטחים אשר אינם קיימים בתצ"א / בהיתר ידרשו להכשרה / להריסה. – סומנו עבירות הבניה בצהוב ע"ג ההרמוניקה.		

תנאים לדיון: שימור: התקבל אישור מתאריך 02/05/2024 ע"י חיה אושרת מורסיאנו דרכים: התקבל אישור מתאריך 14/04/2024 ע"י דאנה חאמרשה		
לדחות להשלמת תנאים שלא הופנו דרכים ושימור. כמו כן יש להגיש תצ"א עבור הוכחת בניה בהיתר. כאמור תנאי לדיון חוזר הינו סגירת תיק מס' 2022/577. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: חניה: ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד 4.09 (7): "...שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש, חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..." כאמור מוצעות 5 מקומות חניה כאשר אחד החניות הינה גישה. עפ תקנות בניה במרווח ניתן לאשר חניות אלו אך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון. ע"פ סעיף 10.5: "תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאיננו תפוס ע"י בניה."	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להציג סכמה המשקפת עמידה בהוראה זו של התב"ע. אישור שימור: ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת השימור. תיק לא הופנה. יש לשוב ולהשלים כתנאי לדיון חוזר. חוות דעת תכנונית: עבור מבנה זה התנהלה בקשה בתיק מס' 2022/577 אשר מטרתה היתה שימוש חורג למבנה. בתאריך 14/01/2024 התקבל מייל מהבעלים ומע"ב לסגור את הבקשה היות ואינה רלוונטית. יצוין כי לבקשה התקבלו בשעתו 2 התנגדויות. התיק שובץ לוועדת משנה הקרובה עבור קבלת החלטת וועדה לסגירתו. תנאי לדיון חוזר לבקשה הנוכחית בתיק מס' 2022/577.01 הינה סגירת תיק מס' 2022/577 במערכת. ע"פ חו"ד מחלקת שימור המפורטת שהתקבלה בתיק מס' 2022/577 נראה כי המבנה הינו משנות ה- 20/30. קיימת סבירות גדולה כי הבניין הינו בהיתר. יש להציג תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף עבור הוכחת בניה בהיתר. שטחים אשר אינם קיימים בתצ"א / בהיתר ידרשו להכשרה / להריסה. תנאים לדיון: שימור: תיק לא הופנה יש להשלים תנאי דרכים: תיק לא הופנה יש להשלים תנאי		

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a		
לדחות להשלמת תנאים שלא הופנו דרכים ושימור. כמו כן יש להגיש תצ"א עבור הוכחת בניה בהיתר. כאמור תנאי לדיון חוזר הינו סגירת תיק מס' 2022/577. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: חניה: ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד 4.09 (7): "...שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש, חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..." כאמור מוצעות 5 מקומות חניה כאשר אחד החניות הינה נגישה. עפ תקנות בניה במרווח ניתן לאשר חניות אלו אך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון. ע"פ סעיף 10.5: "תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאיננו תפוס ע"י בניה." יש להציג סכמה המשקפת עמידה בהוראה זו של התב"ע. אישור שימור: ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת השימור. תיק לא הופנה. יש לשוב ולהשלים כתנאי לדיון חוזר.	25/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת תכנונית: עבור מבנה זה התנהלה בקשה בתיק מס' 2022/577 אשר מטרתה היתה שימוש חורג למבנה. בתאריך 14/01/2024 התקבל מייל מהבעלים ומע"ב לסגור את הבקשה היות ואינה רלוונטית. יצוין כי לבקשה התקבלו בשעתו 2 התנגדויות. התיק שובץ לועדת משנה הקרובה עבור קבלת החלטת וועדה לסגירתו. תנאי לדיון חוזר לבקשה הנוכחית בתיק מס' 2022/577.01 הינה סגירת תיק מס' 2022/577 במערכת. ע"פ חו"ד מחלקת שימור המפורטת שהתקבלה בתיק מס' 2022/577 נראה כי המבנה הינו משנות ה- 20/30. קיימת סבירות גדולה כי הבניין הינו בהיתר. יש להציג תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף עבור הוכחת בניה בהיתר. שטחים אשר אינם קיימים בתצ"א / בהיתר ידרשו להכשרה / להריסה. תנאים לדיון: שימור: תיק לא הופנה יש להשלים תנאי דרכים: תיק לא הופנה יש להשלים תנאי יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	22/01/2024	חוות דעת תכנונית

3770		
תחילת תוקף:		
30/06/1999		
ייעוד הקרקע:		
אזור מגורים 1 מיוחד		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:		
3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 – אזור מגורים 1 מיוחד		
כפיפות לתכנית מתאר 62.		
תקנות התכנון והבניה.		
סטייה ניכרת:		
התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת.		
נספח בינוי:		
בתכנית החלה בחלקה מס' 3770 לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250		
שלביות ביצוע:		
התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע.		
בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן:		
קווי בניין:		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/7011 שהוגש מיום 04/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.		

ע"פ מפת המדידה ממחלקת מידע וע"פ תיק המידע הבניין המבנים הקיימים בחלקה חורגים מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי לבניה ע"מ שניתן יהיה לחקור את ענין החריגות. בבקשה מבוקשות תוספת מקומות חניה במרווח. החניות עומדות בתקנות סטיה ניכרת לעניין בניה במרווח. ראה הרחבה בסעיף חניות. שטחי בניה: בבקשה לא מבוקשים שטחי בניה חדשים אלא חניות פתוחות שאינן מקורות. חניה שאינה מקורה איננה כלולה בסה"כ שטחי בניה. חניה: ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד 4.09 (7): "...שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש, חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..." כאמור מוצעות 5 מקומות חניה כאשר אחד החניות הינה נגישה. עפ תקנות בניה במרווח ניתן לאשר חניות אלו אך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון. ע"פ סעיף 10.5: "תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאיננו תפוס ע"י בניה." יש להציג סכמה המשקפת עמידה בהוראה זו של התב"ע. אישור שימור: ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת השימור.		

תיק לא הופנה. יש לשוב ולהשלים כתנאי לדיון חוזר. אישור הסדרי תנועה: התקבלה אישור מתאריך 14/12/2023 ע"י שלומי רוטלוי נוספה הערה: "מוצע תוספת מק"ח עבור בניין קיים בכפוף לאישור מחלקת דרכים." תיק לא הופנה למחלקת דרכים, יש להשלים כתנאי לדיון חוזר. חוות דעת תכנונית: עבור מבנה זה התנהלה בקשה בתיק מס' 2022/577 אשר מטרתה היתה שימוש חורג למבנה. בתאריך 14/01/2024 התקבל מייל מהבעלים ומע"ב לסגור את הבקשה היות ואינה רלוונטית. יצוין כי לבקשה התקבלו בשעתו 2 התנגדויות. התיק שובץ לועדת משנה הקרובה עבור קבלת החלטת וועדה לסגירתו. תנאי לדיון חוזר לבקשה הנוכחית בתיק מס' 2022/577.01 הינה סגירת תיק מס' 2022/577 במערכת. ע"פ חו"ד מחלקת שימור המפורטת שהתקבלה בתיק מס' 2022/577 נראה כי המבנה הינו משנות ה- 20/30. קיימת סבירות גדולה כי הבניין הינו בהיתר. יש להציג תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף עבור הוכחת בניה בהיתר. שטחים אשר אינם קיימים בתצ"א / בהיתר ידרשו להכשרה / להריסה. תימוכין קנייניים:		

ע"פ החתימות שהתקבלו בתהליך פתיחת התיק ע"ג טופס 1 וכן ע"פ נסח הטאבו נראה כי בעל הזכות בנסכ ב-2 תתי החלקות הקיימות בחלקה הינה חברה פעילה בשם "נוף רוממה 360 בע"מ" מבחינה מעמיקה מול נסח הטאבו המצורף לתיק נראה כי החברה רשומה תחת בעלים כנדרש ולא תחת הערת אזהרה כפי שהוצג בתיק הקודם (2022/577) . עבור חניות שהינן שימוש בשטח משותף נדרשות 2/3 הסכמות מבעלי הזכויות בנסכ המשותף. כאמור היות והבעלים הינם המבקשים נושא התימוכין אינו רלוונטי. תנאים לדיון: איכות הסביבה: התקבל סימון לא שייך במערכת בתאריך 07/12/2023 ע"י כלאף אברהם (דסק שירות לקוחות). הסדרי תנועה: התקבל אישור מתאריך 14/12/2023 ע"י שלומי רטלוי שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 06/12/2023 ע"י עינבל כהנה שימור: תיק לא הופנה יש להשלים תנאי דרכים: תיק לא הופנה יש להשלים תנאי יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה 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
	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	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח
	11	ע"פ חוו"ד שימור- הריסה כל התוספות המאוחרות שאינן בהיתר הכוללות: הריסת המבנה בחזית ראשית ופירוק פרגולה בהתאם להרמוניקה המצורפת. הפירוק יעשה באופן זהיר כך שלא יפגע במבנה לשימור.
	12	סגירת תיק מס' 2022/577 במערכת

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1972/1343.03
מספר סידורי	48

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניית ממד, סגירת מרפסת ותוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד בן שמעון אורן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הורביץ רחל דבורה
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

דב גרונר 15, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30204	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3894	תחילת תוקף	01/11/1990	230	לא מוגדר בתכנית זו	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת ארמון הנציב, ברחוב דב גרונר 15.

בקשה לתוספת בניה הכוללת: עמודת ממ"דים, הפיכת אזור שרות לשטח "עיקרי" מכוח הקלה כמותית של 6% וסגירת מרפסת בבניה קלה בדירת הגג.

בנוסף, קיים היתר בניה שאושר בעבר: 1972/1343.01.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, קיימים 14 תתי חלקות ומתוכם קיימים 5 מבקשים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89.

-הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד.

-הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום-מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 01/08/2023, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י טליה אלגרבלו ב- 07/11/2023.

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה ב- 03/08/2023.

מידע קודם

מתאריך	
18/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בתאריך 16/01/2024 והוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36. הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו- הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד והקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום -מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד, ככוללות הקלה ל-"בניה בשונה מנספח בינוי". ניתן יהיה להפנות את הבקשה לביצוע תקנה 36 וזאת לאחר תיקונה בהתאם למפורט להלן וכן לאחר השלמת אישור בקרה הנדסית- ההרמוניקה תוקנה כנדרש, בפתיחת הבקשה בוצע נוהל בקרה הנדסית והבקשה שמוצעת תואמת להרמוניקת נוהל בקרה הנדסית. אינג' דייגו אישר ב- 19/01/2023 את התכנון המוצע, התוספת תואמת את דרישות מ"י 413 חלק 3 ומוגדר בסעיף 7.5.5.2 כ- "שינוי מותר". לכן, אין צורך בהליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 כיוון שאין

שינוי בתוספת הבניה. תוכנית קומה +3 מפלס +8.66 ההרמוניקה המתוקנת מציגה חזיתות של זכוכית באזור סגירת המרפסת המוצעת, יש להציג חיפוי אבן ולהתאים את הפתחים לקיימים- לא ניתן לאשר את הבניה ע"י סגירת זכוכית. לגבי גובה חלל זה נדרש להתאימו לגובה הבינוי הקיים- בניה עד גובה מעקה קיים. לאחר אישור התיקונים הללו יידרש לעדכן את אישור המהנדס בצמוד לשינויים אלו כי עדיין עומדים בגבולות הבניה המותרת כפי שדייגו אישר בנוהל הבקרה ההנדסית. וכן, מוצע גג שטוח במקום גג הרעפים שבוקש מלכתחילה, היות ומדובר בבניה עם גג שטוח ויש לשמור ע"כ לגבי התוספת המוצעת. לגבי תימוכין קנייניים- הובהר לבוחנת הרישוי כי קיימות חתימות של 2/3 מבעלי זכויות מהכניסה, וכן, הבניה מבוקשת בשטח המוגדר כמרפסת גג השייכת לדיירים ע"פ היתר קודם, אין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3894 תחילת תוקף: 01/11/1990 ייעוד הקרקע: לא מוגדר בתוכנית זו הבקשה נדונה בתאריך 16/01/2024 והוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36. הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו- הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד והקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום-מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד, ככוללות הקלה ל-"בניה בשונה מנספח בינוי".	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

ניתן יהיה להפנות את הבקשה לביצוע תקנה 36 וזאת לאחר תיקונה בהתאם למפורט להלן וכן לאחר השלמת אישור בקרה הנדסית- ההרמוניקה תוקנה כנדרש, בפתיחת הבקשה בוצע נוהל בקרה הנדסית והבקשה שמוצעת תואמת להרמוניקת נוהל בקרה הנדסית. אינג' דייגו אישר ב- 19/01/2023 את התכנון המוצע, התוספת תואמת את דרישות מ"י 413 חלק 3 ומוגדר בסעיף 7.5.5.2 כ- "שינוי מותר". לכן, אין צורך בהליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 כיוון שאין שינוי בתוספת הבניה. תוכנית קומה +3 מפלס +8.66 ההרמוניקה המתוקנת מציגה חזיתות של זכוכית באזור סגירת המרפסת המוצעת, יש להציג חיפוי אבן ולהתאים את הפתחים לקיימים- לא ניתן לאשר את הבניה ע"י סגירת זכוכית. לגבי גובה חלל זה נדרש להתאימו לגובה הבינוי הקיים- בניה עד גובה מעקה קיים. לאחר אישור התיקונים הללו יידרש לעדכן את אישור המהנדס בצמוד לשינויים אלו כי עדיין עומדים בגבולות הבניה המותרת כפי שדייגו אישר בנוהל הבקרה ההנדסית. וכן, מוצע גג שטוח במקום גג הרעפים שבוקש מלכתחילה, היות ומדובר בבניה עם גג שטוח ויש לשמור ע"כ לגבי התוספת המוצעת. לגבי תימוכין קנייניים- הובהר לבוחנת הרישוי כי קיימות חתימות של 2/3 מבעלי זכויות מהכניסה, וכן, הבניה מבוקשת בשטח המוגדר כמרפסת גג השייכת לדיירים ע"פ היתר קודם, אין מניעה לאשר.		
הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו- הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד והקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום-מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד, ככוללות הקלה ל-"בניה בשונה מנספח בינוי". ניתן יהיה להפנות את הבקשה לביצוע תקנה 36 וזאת לאחר תיקונה בהתאם למפורט להלן וכן לאחר השלמת אישור בקרה הנדסית.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי לכל בניין, הנספח הרלוונטי לבניין זה הוא נספח מס' 1 לבניין מס' 230. התוספות המבוקשות לא תואמות לנספח- אינן מבוקשות מכוח נספח הבינוי- מבוקשת עמודת ממ"דים, סגירת שטח שירות והפיכתו לשטח עיקרי מכוח הקלה כמותית וסגירת חדר למרפסת סגורה בבניה קלה. נספח הבינוי שותק ולכן הינו מחייב, לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי- אולם בוקשו 3 הקלות לתוספת 6% בתב"ע שהופקדה לפני 1.1989, לבניית ממ"ד החורג מקו בניין וכן לתוספת שטח עבורו, מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורטו ככוללות בניה השונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7030 שהוגש מיום: 19/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה תואמת לקונטור שמאפשר בנספח, מפת המדידה אינה כוללת סימון קווי בניין אלא סימון קו כתום- יש להציג התאמה מלאה לפי סימון מחלקת מידע ולהציג את האזור המיועד לשטח ציבורי פתוח כנדרש. הבניה ברובה ממוקמת בתוך גבולות הקו הכתום- למעט עמודת הממ"דים המוצעת מעבר לקו הכתום בחזית קדמית. ממ"דים- ההקלות שפורסמו: -הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד. -הקלה מקו הבניין המאפשר לכיוון החזית הדרום-מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד. מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 5 יח"ד בחזית דרומית מזרחית, הוגשו 5 חתימות של המבקשים, ניתן לאשר. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שלישי מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר.		

הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- הבקשה אינה עומדת בדרישה זו, הממ"דים המבוקשים ממוקמים בגבול מגרש על רחוב דב גרונר. ע"ב הוסיפה פרוט לגבי מיקום חלופי שנבחן לעמודה זו בחזיתות האחרות של הבניין- חזית דרומית: נוצרת פגיעה משמעותית במרפסות קיימות, ובתכנון הפנים. חזית צפונית: אין די מרווח בין שביל הצמוד לקיר הבניין, והיציאה הקיימת מהבניין, לבין קיר התמך. וכן, נוצרת פגיעה משמעותית לאיורור ולתאורה של עמודת הדירות בחזית צפונית מערבית. חזית מזרחית: נבחרה אם כן להצעת תוספת הממ"ד. חו"ד ראש הצוות: מיקום הממ"ד לאור הסבר ע"ב הנו נראה כמיטבי בנסיבות העניין לעמודה הרלוונטית, היות ולא מדובר בבניין סימטרי ומיקום הממ"ד המוצע אין לו השפעה על העמודה השניה אז בשלב זה אין צורך בלקבוע מסמרות בעניין מיקום ממ"ד עתידי לעמודה השניה, דבר אשר יבחן כשתוגש בקשה לכך. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת, הבקשה אינה מכוח נספח הבינוי, לא רלוונטי לבקשה זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית פיתוח קומה 2-, מפלס 5.44- במפלס זה לא מוצגת בניה כלשהיא- יש להשלים סימון מעטפת בניה אשר יידרש ליידע את השכנים בתוספת זו, כיוון שהמעטפת ממוקמת בסמיכות למקלט הציבורי. תוכנית פיתוח קומה 1-, מפלס 2.62-		

תוכנית קומת כניסה, מפלס +0.20 תוכנית קומה +1, מפלס +3.02 תוכנית קומה +2, מפלס +5.84 מוצעים ממ"דים בגודל של 13.69 מ"ר סה"כ. 9 מ"ר נטו+ עובי קירות- ניתן לאשר. בסמיכות לממ"דים מבוקש לחשב כ"עיקרי" פיר שחושב כ"שרות"- בשטח של 2.55 מ"ר. ולצרפו לדירה כחלק מחדר האמבטיה. תוספת שטח זה מוצעת מכוח 6% הקלה כמותית- 855 מ"ר גודל מגרש $x 6\% = 51.30$ מ"ר, $51.30/14 = 3.66$ מ"ר לדייר, יש לחלק ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף ע"פ הרשום בנסח הטאבו. במפלס התחתון מוצעת דלת יציאה משטח זה, יש לפרט למי שייכת החצר לבחינה האם ניתן לאפשר פריצת פתח במיקום זה, כמו כן מה גובה המעקה, שימוש...ובאם ישנן מספיק תימוכין קנייניים לאישורה או לחילופין לבטל דלת היציאה. תוכנית קומה +3, מפלס +8.66 עבור דירה מס' 14, מבוקש תוספת ממ"ד ופיר "עיקרי" כפי המבוקש בקומות מתחת, בנוסף, מבוקשת סגירת מרפסת בבניה קלה, חלונות זכוכית, בחזית מערבית- בשטח של 16.22 מ"ר. עפ"י הוראות תוכנית 3894 סעיף 10 ה' מצוין כי "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג וזאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותבנה נסיגה של 1.20 מ' לפחות מקו הבניין הקיים"- בהתאם לתיקון הוראה זו בתוכנית 3894 א' 8 "בשינוי לאמר בסעיף 10 (ה) תותר תוספת בניה של 25 מ"ר ברוטו במפלס הגג שאינו מפלס הגג הגבוה בבניין, ללא נסיגה של 1.20 מ' מקו הבניין הקיים ובלבד שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, ותעמוד בדרישות קונסטרוקציה". התוספת המוצעת הינה במפלס הקיים וכהגדלה לדירה הקיימת במפלס זה, התוספת מוצעת בבניה קלה- כאשר מבוקשת בניה קלה נדרש אישור בקרה הנדסית. על פניו נראה כי דירה זו הינה דירת הגג היחידה כך שאין חשש שאישור תוספת זו יפגע תכנונית בבעלי זכויות אחרים בבניין, בנוסף, סגירת המרפסת הינה בגבולות קו הבניין		

הכתום, אין כלל חריגה בקווי הבניין- סעיף החריגה הנדרשת בוטל בתוכנית 3894 א' ולכן אינו רלוונטי לבחינת תוספת הגג. יש להציג חזיתות המשתלבות עם הפתחים הקיימים, כרגע לא נראה כי התוספת מדברת באותו שפה עם חזיתות הבניין- יש לקבל אישור ר"צ לאחר תיקון החזיתות. מבוקש גג רעפים אשר איננו מאושר היות ומדובר בבניה עם גג שטוח ויש לשמור ע"כ לגבי התוספת המוצעת. לגבי תימוכין קנייניים- יש להציג לבוחנת הרישוי כי קיימות חתימות של 2/3 מבעלי זכויות מהכניסה, ו/ או האם הבניה מבוקשת בשטח המוגדר כמרפסת גג השייכת לדיירים ע"פ היתר קודם. תוכנית קומת הגג, מפלס +11.38 גג הבניין הקיים, יש להוסיף מידות חוץ מלאות ובסימון שיפועים, ניקוזים ומידות. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך משלוח הודעת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3894 תחילת תוקף: 01/11/1990 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התוכנית כפופה לתוכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	04/01/2024	חוות דעת תכנונית

התוכנית כוללת בסעיף 8 הוראה גורפת לעניין מתן הקלות ולכן לא רלוונטית. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי לכל בניין, הנספח הרלוונטי לבניין זה הוא נספח מס' 1 לבניין מס' 230. התוספות המבוקשות לא תואמות לנספח- אינן מבוקשות מכוח נספח הבינוי- מבוקשת עמודת ממ"דים, סגירת שטח שירות והפיכתו לשטח עיקרי מכוח הקלה כמותית וסגירת חדר למרפסת סגורה בבניה קלה. נספח הבינוי שותק ולכן הינו מחייב, לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי- אולם בוקשו 3 הקלות לתוספת 6% בתב"ע שהופקדה לפני 1.1989, לבניית ממ"ד החורג מקו בניין וכן לתוספת שטח עבורו, מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורטו ככוללות בניה השונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7030 שהוגש מיום: 19/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה תואמת לקונטור שמאושר בנספח, מפת המדידה אינה כוללת סימון קווי בניין אלא סימון קו כתום- יש להציג התאמה מלאה לפי סימון מחלקת מידע ולהציג את האזור המיועד לשטח ציבורי פתוח כנדרש. הבניה ברובה ממוקמת בתוך גבולות הקו הכתום- למעט עמודת הממ"דים המוצעת מעבר לקו הכתום בחזית קדמית. ממ"דים- ההקלות שפורסמו: -הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד. -הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום -מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד. מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 5 יח"ד בחזית דרומית מזרחית, הוגשו 5 חתימות של המבקשים, ניתן לאשר. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו.	

הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- הבקשה אינה עומדת בדרישה זו, הממ"דים המבוקשים ממוקמים בגבול מגרש על רחוב דב גרונר. ע"ב הוסיפה פרוט לגבי מיקום חלופי שנבחן לעמודה זו בחזיתות האחרות של הבניין- חזית דרומית: נוצרת פגיעה משמעותית במרפסות קיימות, ובתכנון הפנים. חזית צפונית: אין די מרווח בין שביל הצמוד לקיר הבניין, והיציאה הקיימת מהבניין, לבין קיר התמך. וכן, נוצרת פגיעה משמעותית לאירור ולתאורה של עמודת הדירות בחזית צפונית מערבית. חזית מזרחית: נבחרה אם כן להצעת תוספת הממ"ד. חו"ד ראש הצוות: מיקום הממ"ד לאור הסבר ע"ב הנו נראה כמיטבי בנסיבות העניין לעמודה הרלוונטית, היות ולא מדובר בבניין סימטרי ומיקום הממ"ד המוצע אין לו השפעה על העמודה השניה אז בשלב זה אין צורך בלקבוע מסמרות בעניין מיקום ממ"ד עתידי לעמודה השניה, דבר אשר יבחן כשתוגש בקשה לכך. מספר קומות מס' הקומות המירבי 5, מעל לקרקע, עפ"י המוצג בהרמוניקה מבוקשת תוספת בניה ליח"ד קיימות, אין שינוי במס' קומות כולל, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי 14 יח"ד – לא מבוקש להוסיף יח"ד מעבר לקיים בבניין. גובה גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי מחייב, אין שינוי בגובה הבניין וניתן לאשר. שלביות ביצוע		

התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 12: בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תוכניות כל הקומות"- הבקשה אינה כוללת בניה מכוח תוכנית זו, ולכן לא רלוונטי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת, הבקשה אינה מכוח נספח הבינוי, לא רלוונטי לבקשה זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית פיתוח קומה 2-, מפלס 5.44- במפלס זה לא מוצגת בניה כלשהיא- יש להשלים סימון מעטפת בניה אשר יידרש ליידע את השכנים בתוספת זו, כיוון שהמעטפת ממוקמת בסמיכות למקלט הציבורי. תוכנית פיתוח קומה 1-, מפלס 2.62- תוכנית קומת כניסה, מפלס 0.20+ תוכנית קומה 1+, מפלס 3.02+ תוכנית קומה 2+, מפלס 5.84+ מוצעים ממ"דים בגודל של 13.69 מ"ר סה"כ. 9 מ"ר נטו+ עובי קירות- ניתן לאשר. בסמיכות לממ"דים מבוקש לחשב כ"עיקרי" פיר שחושב כ"שרות"- בשטח של 2.55 מ"ר. ולצרפו לדירה כחלק מחדר האמבטיה. תוספת שטח זה מוצעת מכוח 6% הקלה כמותית- 855 מ"ר גודל מגרש $51.30 = 6\% \times 51.30$ מ"ר, $51.30/14 = 3.66$ מ"ר לדייר, יש לחלק ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף ע"פ הרשום בנסח הטאבו. במפלס התחתון מוצעת דלת יציאה משטח זה, יש לפרט למי שייכת החצר לבחינה האם ניתן לאפשר פריצת פתח במיקום זה, כמו כן מה גובה המעקה, שימוש...ובאם ישנן מספיק תימוכין קנייניים לאישורה או לחילופין לבטל דלת היציאה.		

תוכנית קומה 3+, מפלס +8.66 עבור דירה מס' 14, מבוקש תוספת ממ"ד ופיר "עיקרי" כפי המבוקש בקומות מתחת, בנוסף, מבוקשת סגירת מרפסת בבניה קלה, חלונות זכוכית, בחזית מערבית- בשטח של 16.22 מ"ר. עפ"י הוראות תוכנית 3894 סעיף 10 ה' מצוין כי "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג וזאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותבנה נסיגה של 1.20 מ' לפחות מקו הבניין הקיים"- בהתאם לתיקון הוראה זו בתוכנית 3894 א' 8 "בשינוי לאמר בסעיף 10 (ה) תותר תוספת בניה של 25 מ"ר ברוטו במפלס הגג שאינו מפלס הגג הגבוה בבניין, ללא נסיגה של 1.20 מ' מקו הבניין הקיים ובלבד שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, ותעמוד בדרישות קונסטרוקציה". התוספת המוצעת הינה במפלס הקיים וכהגדלה לדירה הקיימת במפלס זה, התוספת מוצעת בבניה קלה- כאשר מבוקשת בניה קלה נדרש אישור בקרה הנדסית. על פניו נראה כי דירה זו הינה דירת הגג היחידה כך שאין חשש שאישור תוספת זו יפגע תכנונית בבעלי זכויות אחרים בבניין, בנוסף, סגירת המרפסת הינה בגבולות קו הבניין הכתום, אין כלל חריגה בקווי הבניין- סעיף החריגה הנדרשת בוטל בתוכנית 3894 א' ולכן אינו רלוונטי לבחינת תוספת הגג. יש להציג חזיתות המשתלבות עם הפתחים הקיימים, כרגע לא נראה כי התוספת מדברת באותו שפה עם חזיתות הבניין- יש לקבל אישור ר"צ לאחר תיקון החזיתות. מבוקש גג רעפים אשר איננו מאושר היות ומדובר בבניה עם גג שטוח ויש לשמור ע"כ לגבי התוספת המוצעת. לגבי תימוכין קנייניים- יש להציג לבוחנת הרישוי כי קיימות חתימות של 2/3 מבעלי זכויות מהכניסה, ו/ או האם הבניה מבוקשת בשטח המוגדר כמרפסת גג השייכת לדיירים ע"פ היתר קודם. תוכנית קומת הגג, מפלס +11.38 גג הבניין הקיים, יש להוסיף מידות חוץ מלאות ובסימון שיפועים, ניקוזים ומידות. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון	

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י טליה אלגרבל'י ב- 07/11/2023. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה ב- 03/08/2023.		
באם הוועדה תכיר בהקלות שפורסמו- הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד והקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד, ככוללות "בניה בשונה מנספח בינוי". באם הוועדה תכיר בכך, ניתן להפנות את הבקשה לביצוע תקנה 36 וזאת לאחר תיקון הבקשה בהתאם למפורט וכן לאחר השלמת אישור בקרה הנדסית. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי לכל בניין, הנספח הרלוונטי לבניין זה הוא נספח מס' 1 לבניין מס' 230. התוספות המבוקשות לא תואמות לנספח- אינן מבוקשות מכוח נספח הבינוי- מבוקשת עמודת ממ"דים, סגירת שטח שירות והפיכתו לשטח עיקרי מכוח הקלה כמותית וסגירת חדר למרפסת סגורה בבניה קלה. נספח הבינוי שותק ולכן הינו מחייב, לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי- אולם בוקשו 3 הקלות לתוספת 6% בתב"ע שהופקדה לפני 1.1989, לבניית ממ"ד החורג מקו בניין וכן לתוספת שטח עבורו, מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורטו ככוללות בניה השונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7030 שהוגש מיום: 19/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה תואמת לקונטור שמאושר בנספח, מפת המדידה אינה	04/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

כוללת סימון קווי בניין אלא סימון קו כתום- יש להציג התאמה מלאה לפי סימון מחלקת מידע ולהציג את האזור המיועד לשטח ציבורי פתוח כנדרש. הבניה ברובה ממוקמת בתוך גבולות הקו הכתום- למעט עמודות הממ"דים המוצעת מעבר לקו הכתום בחזית קדמית. ממ"דים- ההקלות שפורסמו: -הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד. -הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום -מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד. מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 5 יח"ד בחזית דרומית מזרחית, הוגשו 5 חתימות של המבקשים, ניתן לאשר. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שלישי מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- הבקשה אינה עומדת בדרישה זו, הממ"דים המבוקשים ממוקמים בגבול מגרש על רחוב דב גרונר. ע"ב הוסיפה פרוט לגבי מיקום חלופי שנבחן לעמודה זו בחזיתות האחרות של הבניין- חזית דרומית: נוצרת פגיעה משמעותית במרפסות קיימות, ובתכנון הפנים. חזית צפונית: אין די מרווח בין שביל הצמוד לקיר הבניין, והיציאה הקיימת מהבניין, לבין קיר התמך. וכן, נוצרת פגיעה משמעותית לאיורור ולתאורה של עמודות הדירות בחזית צפונית מערבית. חזית מזרחית: נבחרה אם כן להצעת תוספת הממ"ד.		

חו"ד ראש הצוות: מיקום הממ"ד לאור הסבר ע"ב הנו נראה כמיטבי בנסיבות העניין לעמודה הרלוונטית, היות ולא מדובר בבניין סימטרי ומיקום הממ"ד המוצע אין לו השפעה על העמודה השניה אז בשלב זה אין צורך בלקבוע מסמרות בעניין מיקום ממ"ד עתידי לעמודה השניה, דבר אשר ייבחן כשתוגש בקשה לכך. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת, הבקשה אינה מכוח נספח הבינוי, לא רלוונטי לבקשה זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית פיתוח קומה 2-, מפלס -5.44 במפלס זה לא מוצגת בניה כלשהיא- יש להשלים סימון מעטפת בניה אשר יידרש ליידע את השכנים בתוספת זו, כיוון שהמעטפת ממוקמת בסמיכות למקלט הציבורי. תוכנית פיתוח קומה 1-, מפלס -2.62 תוכנית קומת כניסה, מפלס +0.20 תוכנית קומה 1+, מפלס +3.02 תוכנית קומה 2+, מפלס +5.84 מוצעים ממ"דים בגודל של 13.69 מ"ר סה"כ. 9 מ"ר נטו+ עובי קירות- ניתן לאשר. בסמיכות לממ"דים מבוקש לחשב כ"עיקרי" פיר שחושב כ"שרות"- בשטח של 2.55 מ"ר. ולצרפו לדירה כחלק מחדר האמבטיה. תוספת שטח זה מוצעת מכוח 6% הקלה כמותית- 855 מ"ר גודל מגרש $6\% \times 51.30 = 3.08$ מ"ר, $51.30/14 = 3.66$ מ"ר לדייר, יש לחלק ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף ע"פ הרשום בנסח הטאבו. במפלס התחתון מוצעת דלת יציאה משטח זה, יש לפרט למי	

שייכת החצר לבחינה האם ניתן לאפשר פריצת פתח במיקום זה, כמו כן מה גובה המעקה, שימוש...ובאם ישנן מספיק תימוכין קנייניים לאישורה או לחילופין לבטל דלת היציאה. תוכנית קומה 3+, מפלס +8.66 עבור דירה מס' 14, מבוקש תוספת ממ"ד ופיר "עיקרי" כפי המבוקש בקומות מתחת, בנוסף, מבוקשת סגירת מרפסת בבניה קלה, חלונות זכוכית, בחזית מערבית- בשטח של 16.22 מ"ר. עפ"י הוראות תוכנית 3894 סעיף 10 ה' מצוין כי "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג וזאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותבנה נסיגה של 1.20 מ' לפחות מקו הבניין הקיים"- בהתאם לתיקון הוראה זו בתוכנית 3894 א' 8 "בשינוי לאמר בסעיף 10 (ה) תותר תוספת בניה של 25 מ"ר ברוטו במפלס הגג שאינו מפלס הגג הגבוה בבניין, ללא נסיגה של 1.20 מ' מקו הבניין הקיים ובלבד שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, ותעמוד בדרישות קונסטרוקציה". התוספת המוצעת הינה במפלס הקיים וכהגדלה לדירה הקיימת במפלס זה, התוספת מוצעת בבניה קלה- כאשר מבוקשת בניה קלה נדרש אישור בקרה הנדסית. על פניו נראה כי דירה זו הינה דירת הגג היחידה כך שאין חשש שאישור תוספת זו יפגע תכנונית בבעלי זכויות אחרים בבניין, בנוסף, סגירת המרפסת הינה בגבולות קו הבניין הכתום, אין כלל חריגה בקווי הבניין- סעיף החריגה הנדרשת בוטל בתוכנית 3894 א' ולכן אינו רלוונטי לבחינת תוספת הגג. יש להציג חזיתות המשתלבות עם הפתחים הקיימים, כרגע לא נראה כי התוספת מדברת באותו שפה עם חזיתות הבניין- יש לקבל אישור ר"צ לאחר תיקון החזיתות. מבוקש גג רעפים אשר איננו מאושר היות ומדובר בבניה עם גג שטוח ויש לשמור ע"כ לגבי התוספת המוצעת. לגבי תימוכין קנייניים- יש להציג לבוחנת הרישוי כי קיימות חתימות של 2/3 מבעלי זכויות מהכניסה, ו/ או האם הבניה מבוקשת בשטח המוגדר כמרפסת גג השייכת לדיירים ע"פ היתר קודם. תוכנית קומת הגג, מפלס +11.38 גג הבניין הקיים, יש להוסיף מידות חוץ מלאות ובסימון שיפועים, ניקוזים ומידות. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.	

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/07/2023	"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89". "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד" הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום-מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בתאריך 16/01/2024 והוחלט על משלוח הודעות לפי תקנה 36.

הוועדה החליטה להכיר בהקלות שפורסמו- הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת שטחים לזכויות הבנייה לשם בניית ממ"ד והקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרום-מזרחית בעומק של 3.70 מטר לשם בניית ממ"ד, ככוללות הקלה ל-"בניה בשונה מנספח בינוי".

ניתן יהיה להפנות את הבקשה לביצוע תקנה 36 זאת לאחר תיקונה בהתאם למפורט להלן וכן לאחר השלמת אישור בקרה הנדסית- ההרמוניקה תוקנה כנדרש, בפתיחת הבקשה בוצע נוהל בקרה הנדסית והבקשה שמוצעת תואמת להרמוניקת נוהל בקרה הנדסית.

אינג' דייגו אישר ב- 19/01/2023 את התכנון המוצע, התוספת תואמת את דרישות מ"י 413 חלק 3 ומוגדר בסעיף 7.5.5.2 כ- "שינוי מותר".

לכן, אין צורך בהליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 כיוון שאין שינוי בתוספת הבניה.

תוכנית קומה +3 מפלס +8.66

ההרמוניקה המתוקנת מציגה חזיתות של זכוכית באזור סגירת המרפסת המוצעת, יש להציג חיפוי אבן ולהתאים את הפתחים לקיימים- לא ניתן לאשר את הבניה ע"י סגירת זכוכית.

לגבי גובה חלל זה נדרש להתאימו לגובה הבינוי הקיים- בניה עד גובה מעקה קיים.

לאחר אישור התיקונים הללו יידרש לעדכן את אישור המהנדס בצמוד לשינויים אלו כי עדיין עומדים בגבולות הבניה המותרת כפי שדייגו אישר בנוהל הבקרה ההנדסית.

וכן, מוצע גג שטוח במקום גג הרעפים שבוקש מלכתחילה, היות ומדובר בבניה עם גג שטוח ויש לשמור ע"כ לגבי התוספת המוצעת.

לגבי תימוכין קנייניים- הובהר לבוחנת הרישוי כי קיימות חתימות של 2/3 מבעלי זכויות מהכניסה, וכן, הבניה מבוקשת בשטח המוגדר כמרפסת גג השייכת לדיירים ע"פ היתר קודם, אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2005/0445.02
מספר סידורי	49

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה בקומה הקיימת ובקומה מעל, תוספת מדרגות חיצוניות, תוספת ממ"ד וחניה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שבתאי אהרון
עורך הבקשה	מורד הודיה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 54 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30143ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30143ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרים קודמים בחלקה.

קיים היתר מס' 2005/445.00 אשר ע"פ נתוני המערכת הופק היתר בתאריך 02/07/2005

מהות הבקשה :

מצב קיים: קיימת חלקה מס' 48 בגוש 30143. בחלקה קיימים 2 מבנים.

הבקשה הינה עבור המבנה הקטן שבחלקה.

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס $+0.00$ -

בפתיחת הבקשה הוצעה תוספת למבנה הקיים, 'סודות לממ"ד בקומה העליונה, חניה ומדרגות עליה חיצוניות לקומה הבאה.

כעת, לאחר השלמת תיקונים מוצע ממ"ד ותוספת עבור המשרד הקיים בקומת הקרקע.

כמו כן שונה מיקום המדרגות המובילות לקומה הבאה.

תכנית קומה א' מפלס $+3.00$

בפתיחת הבקשה הוצעה מרפסת גג המובילה לח. מגורים וממ"ד.

כעת כחלק מהתיקונים הוסרה מרפסת הגג ונותר ח. מגורים וממ"ד לדירה בקומה העליונה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה:

הקלה בקו בנין צידי 30% ללא פתחים

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה

הקלה בקו בנין בחזית צידית מזרחית לצורך בניית ממ"ד ומדרגות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 06/06/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48.

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי לגורמים קבלת הסכמה פוזיטיבית 100% דיירים לשינוי מיקום המדרגות מפתחת הבקשה, או לחילופין 2/3 הסכמות פוזיטיביות ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לאלה שלא חתמו. תוספת זיזית: יש לצרף כתנאי להיתר סכמה לביצוע הזיז החתומה ע"י המהנדס החתום על הבקשה.
18/06/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30143 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בועדת משנה מתאריך 30/08/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת.

התיק נדחה היות והתוספת המוצעת חרגה מקו בניין ולא עמדה בתקנות סטיה ניכרת. כמו כן לא לא מובן היה ייעוד המבנה היות והוצגה חנות קיימת שהינה מסחר כאשר יעוד השטח הינו מגורים 5 ולא התקבל היתר המוכיח קיום חנות ז. מעבר לכך נושא חישוב השטחים אינו הוצג כנדרש הן ביחס למבנה הקיים והן ביחס לאי התייחסות למבנים האחרים שבחלקה הן מבחינת חישוב והן מבחינת שרטוט. החניה המוצעת לא קבלה התייחסות של מחלקות הסדרי תנועה ודרכים. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a. להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים: מפת מדידה: החלקה שהוצגה ע"ג ההרמוניקה אינה הוצגה במלואה. ע"ב נדרש להציג את המוצע ע"ג מפת מדידה מלאה הכוללת את 2 הבנינים שבחלקה וחישובם בצורה מלאה כפי שיפורט בהמשך. התקבלה הרמוניקה הכוללת תכנית מדידה מלאה. כמו כן ע"פ החלטת וועדה נדרש לקבל תיק מידע מעודכן. בדין ודברים שהתנהל בנושא מול מחלקת מידע ע"ב מנהל האגף ועו"ד אורי לומברוזו התקבל כי אין צורך בתיק מידע חדש ואין מניעה בלהסתפק בקבלת תכנית מדידה מלאה בלבד. מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה. קווי בניין: ע"פ מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע המבנה הקיים בחלקה שהינו נושא הבקשה חורג מקווי הבניין כמעט במלואו.		

בפתיחת התיק לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה ולא תצ"א ע"מ לברר את ענין החריגה. לאחר תיקון הבקשה התקבל תצ"א משנת 1967 הכולל את הבניין שבחלקה והמבנה נשוא הבקשה וכן התקבל תשריט בית משותף מתאריך 03/1959. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5137 שהוגש מיום 24/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים: מוצע ממ"ד ובינוי החורג מקו בניין מזרחי, מוצעות מדרגות במרווח , וכן מוצעת חניה במרווח. החריגות יפורטו להלן וע"פ סעיפים: חריגת בינוי: קומה +0.00:- מוצעת תוספת אשר חורגת מחזית מזרחית – צידית בכ-38 ס"מ מקו הבניין. החריגה הינה בקיר אטום ללא פתחים ומותירה 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה עומדת בתקנות. קומה +3.00: מוצעות מדרגות המובילות לקומה א', ממ"ד וכן חריגה עבור בינוי הקומה השניה. פירוט החריגה המוצעת עבור הבינוי: מוצעת תוספת אשר חורגת מחזית מזרחית- צידית ע"ג הגג הקיים בכ- 75 ס"מ מקו הבניין. החריגה הינה בקיר אטום ללא פתחים ומותירה 2.70 מ' מגבול החלקה. עומד בתקנות. כמו כן מוצעת תוספת ח. רחצה החורג מקו בניין ציד' בקיר אטום ללא פתחים. החריגה עומדת במותר כמפורט לעיל קיר אטום ללא פתחים בשומר על 2.70 מ' מגבול החלקה. (קיים חלון אשר מתוכנן תחום קוי הבנין) חריגות הממ"ד והמדרגות יפורטו בהמשך. ש.עיקרי: בפתיחת הבקשה הוגשה הרמוניקה אשר כאמור אינה כללה את המבנה הנוסף שמחלקה, הן מבחינת שרטוט		

המבנה והן מבחינת חישוב השטחים הקיימים. כמו כן היתה אי בהירות בהסבר השטחים והיתה טעות בחישוב השטח המותר מכח התב"ע. מעבר לכך מוצעת תוספת לחנות קיימת כאשר תיק המדע איזור המגורים הינו 5, ולא התקבל היתר / הוכחה אחרת לאישור חנות שהינה מסחר. לא התקבל היתר מקורי עובר הוכחת בניה בהיתר ואימות השטח הקיים. לאחר קבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת התייחסות לכל הערות. חושב ושורטט המבנה הנוסף שבחלקה, התקבל תשריט בית משותף ותצ"א מלפני 67 עובר הוכחת בניה בהיתר והתאמה לחישוב השטח הקיים. כמו כן המבנה הקיים בחלקה הינו משרד אשר ע"פ תכנית המתאר השימושים המותרים באזורי מגורים כוללים משרדי בעלי מקצועות חופשיים ואומנים. התקבל הסבר חישוב יתרת הזכויות בצורה בהירה כולל התייחסות להיתרים קודמים שהופקו בחלקה. ע"פ הוראות התכנית החלקה בחלקה ותיק המידע, זכויות הבניה הן 50% משטח החלקה ו-1% נוספים לכל קומה עובר בניין פינתי. את סה"כ השטח המותר לבניה יש לחלק לכלל תתי החלקות ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף. מוצעת תוספת בניה מכח יתרת זכויות מהתב"ע, 1% הקלה כמותית ל-2 קומות קיימות וכן מכח 6% הקלה כמותית אשר תכנית מתאר 62 החלה בחלקה זכאית לה היות והינה בתוקף משנת 1959. (תכנית מאושרת לפני 1989) להלן חישוב זכויות הבניה: סה"כ שטח חלקה: 554 מ"ר. בחלקה קיימות 5 תתי חלקות כאשר ע"פ תשריט בית משותף ונסח הטאבו החלק היחסי זהה לכולן בשיעור של 2/10. סה"כ שטח מותר מכח התב"ע: $554 * 50\% = 277$ מ"ר.		

סה"כ שטח מותר מכח 1% ל-2 קומות קיימות: 11.08 מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 6%: 33.24 מ"ר סה"כ שטח מותר לבניה בחלקה: $321.32 = 277 + 11.08 + 33.24$ מ"ר $64.26 = 321.32 / 5$ מ"ר ליח"ד / תת חלקה. מבחינת ההיתרים אשר הופקו בחלקה נמצא כי הופק היתר אחד בלבד בתאריך 06/2006 בתיק מס' 2005/445 אשר בו אושרה תוספת בניה עבור מבקש אחד אשר בבעלותו קיימות 2 תתי חלקות. סה"כ שטח קיים + מוצע שאושר בהיתר זה: 127.94 מ"ר (כאשר כפי המפורט לעיל שטח מותר לכל תת חלקה 64.26 מ"ר * 2 = $127.94 < 128.52$ מ"ר) ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחים הקיימים והמאושרים בחלקה ואין חריגות על חשבון שטחים של שאר תתי החלקות, ולדירה נושאת הבקשה קיימת אכן היתרה כפי שתפורט להלן. סה"כ שטח מותר לבניה כאמור: 64.26 מ"ר סה"כ שטח קיים בתת חלקה נשוא הבקשה: 27.06 מ"ר. (ע"פ מצב קיים שזהו המחמיר, ולא ע"פ תשריט) $37.2 = 64.26 - 27.06$ מ"ר יתרה. סה"כ מוצע: $37.17 > 37.2$ מ"ר. השטח המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. יח"ד חדשה: ע"פ נוהל המחלקה בתכנית שאינה קבעה מס' מירבי של יח"ד ניתן להוסיף יח"ד בתנאים הבאים: שטח הדירה לא יפחת מ- 33 מ"ר. מוצע שטח דירה + ממ"ד + מדרגות = $39.72 > 33$ מ"ר הסכמה של 66% מבעלי החלקה. התקבלו 3 חתימות מתוך 5 בהליך פתיחת הבקשה.		

תוספת זיזית: השטח המוצע מתוכנן חלקו בקומה א' כבינוי זיזי מעל מעבר השביל אשר בקומת הקרקע. ע"פ החלטת הוועדה כנוהל מחלקתי לא ניתן לאשר בינוי בזיז ויש להסירו מהבקשה. לאחר פגישה שהתקיימה בין ר"צ לע"ב סוכם כי הזיז יאושר לאחר הגשת חו"ד הנדסית לביצוע הזיז. התקבל החו"ד כנדרש. אין מניעה לאשר. יש לצרף כתנאי לקבלת ההיתר סכמה לביצוע הזיז החתומה ע"י המהנדס החתום על הבקשה. נוסף תנאי ידני במערכת. ממ"ד: בפתיחת הבקשה הוצע ממ"ד בקומה +3.30 עבור יח"ד כאשר מוצעת ירידת קירות במפלס ה-0.00-. מיקום, שטח, חריגת הממ"ד, הסכמות נדרשות והתייחסות לצורך בתכנית צל אושרו ופורטו בדיון ראשון. לא ברור מדוע לא מוצע ממ"ד גם בקומת הקרקע. ע"ב נדרש להגיש הסבר לתכנון זה, במידה וההסבר יצדיק תכנון זה יש לסמן ולציין כי חלל זה הינו אטום וממולא אדמה. לאחר קבלת החלטת וועדה והערות הרמוניקה a הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת תוספת ממ"ד גם למדרש הקיים בקומת הקרקע. אין מניעה לאשר. מרפסת גג: בפתיחת הבקשה הוצעה מרפסת גג ע"ג המבנה הקיים בחריגה. דרך מרפסת זו תוכננה הגישה ליח"ד שבקומה א'. לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת היות ומוצעת בחריגה מקו בניין ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת.		

המרפסת הוסרה מהבקשה והגישה ליח"ד שונתה, ראה הרחבה מטה. מדרגות: בפתיחת הבקשה הוצעה בחזית מזרחית מהלך מדרגות חיצוני המתוכנן בצמוד למבנה הקיים עבור גישה לתוספת בקומה א'. המדרגות מוצעות במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לתכנן מדרגות משתלבות בפיתוח ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים. כמו כן מס' המדרגות במהלך אחד מוגבל ע"פ התקן, ובמוצע הינו עולה על המותר. לא ניתן לאשר את בינוי מדרגות המוצע ויש להסירו מהבקשה. מה גם שלא ברור כיצד המדרגות עובדות תכנונית היות והמהלך האחרון מוצע "כנוגס" בבניין הקיים. לאחר החלטת וועדה ופגישה שהתקיימה בין ע"ב לר"צ שונה מיקום המדרגות וכעת הינן מוצעות בחזית הקידמית, הגרם מחולק עם פודסט עבור עמידה בתקן מדרגות. ע"פ סעיף 4 בפרק ו בתכנית מתאר 62: "אפשר יהיה להקים בגובה של קומה אחת מעל הקרקע מדרגות מבחוץ לכל בית בכל איזור מגורים, אם תהיינה אלא צמודות בשלמותן לבית, והשטח שעליו תוקמנה מדרגות אלא ביחד עם שטח הבית לא יעלה על השטח המותר של הבית. (עיקרי)" המדרגות מחושבות במניין השטחים העיקריים כנדרש. מחסן עץ: ע"פ מפת המדידה והתמונות ניתן לראות כי קיים מחסן עץ בחלקה. לא נמצא היתר עבורו ויש לסמנו להריסה בהיתר זה. כמו כן קיים מחסן מצידו הימני של המבנה הקיים. יש לסמן גם אותו להריסה בהיתר זה. סומן כנדרש. חניה:		

בפתיחת הבקשה הוצעה חניה אחת במרווח. אודות שימוש בשטח משותף התקבלו ההסכמות הנדרשות כפי שיפורט בהמשך בסעיף תימוכין קניינים, אך לא התקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים עבור החניה המבוקשת. נדרש להשלים את אישורים החסרים. כמו כן חניה שאיננה מקורה כלל אין צורך לחשבה במניין השטחים. יש להסיר את חישוב שטח החניה. לאחר קבלת התיחסות מחלקת הסדרי תנועה אשר כללה הסדר כופר חניה מהמבקש הוסרה החניה לחלוטין מהבקשה. חומרי בניה: ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. ע"פ המוצג בתכניות מוצעת תוספת אשר חלקה בחיפוי אבן וחלקה בחיפוי לוחות hpl לא ניתן לאשר את החיפוי המוצע היות ואיננו משתלב כלל במבנה הקיים ובסביבה. יש להציג חיפוי כנדרש. הוצג חיפוי אבן כנדרש. תנאים לדיון: הסדרי תנועה- התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 01/02/2024 נוספה הערה: אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 1 יח"ד חדשה דרוש 1 מ"ח ע"פ תקן. לא מוצע בתחום החלקה. תנאי להיתר בניה: ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 1 מ"ח.		

הגשת כתב התחייבות לביצוע תשלום לקרן חניה כללית. התנאים נוספו ידנית במערכת. דרכים- הוסרה החניה מהבקשה, אין צורך בחו"ד מחלקת דרכים.		
התיק מובא לדחיה היות ומוצעת תוספת בניה, מדרגות חיצוניות ומרפסת גג אשר מוצעים בחריגה מקווי הבניין בגבול סטייה ניכרת. לא ברור נושא ייעוד המבנה שבחלקה היות ואזור המגורים של חלקת נשואת הבקשה הינו מגורים 5 ובבקשה מוצעת חנות אשר ייעודה הינו מסחר ללא שהתקבל היתר המוכיח קיום חנות זו. עניין חישוב השטחים אינו מוצג ומחושב כראוי ואינו ניתן לבחינה הן ביחס למבנה כמגורים והן ביחס לייעוד המוצג כחנות, וכן לא קיימת התייחסות למבנה הנוסף שבחלקה ולכלל החלקה במלואה הן בתכנית המדידה והן בשרטוט הקומות. מעבר לכך מוצעת חניה במרווח ללא התייחסות של מחלקת הסדרי תנועה ודרכים לבקשה. כמו כן להלן תיקונים נוספים הנדרשים ע"פ סעיפים: מפת מדידה: החלקה מוצגת ע"ג ההרמוניקה אינה מוצגת במלואה. לא ניתן לבחון את הבקשה ללא קבלת מפת מדידה מלאה הכוללת את 2 הבנינים שבחלקה וחישובם בצורה מלאה כפי שיפורט בהמשך. כמו כן יש לקבל תיק מידע מעודכן. קווי בניין: ע"פ מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע המבנה הקיים בחלקה שהינו נשוא הבקשה חורג מקווי הבניין כמעט במלואו.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות : במתכונת המוצעת

לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה ולא תצ"א ע"מ לברר את ענין החריגה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5137 שהוגש מיום 24/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים: מוצע ממ"ד ובינוי החורג מקו בניין מזרחי, מוצעות מדרגות ומרפסת גג במרווח , וכן מוצעת חניה במרווח. החריגות יפורטו להלן וע"פ סעיפים: חריגת בינוי: קומה 0.00+:- מוצעת תוספת אשר חורגת מחזית מזרחית – צידית בכ-30 ס"מ מקו הבניין. החריגה הינה בקיר אטום ללא פתחים ומותירה 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה עומדת בתקנות. מוצע במרווח ירידת קירות עבור ממ"ד המתוכנן בקומה א', יפורט בסעיף ממ"ד. קומה 3.00+: מוצעות מדרגות המובילות לקומה א', מרפסת גג וממ"ד וכן חריגה עבור בינוי הקומה השניה. פירוט החריגה המוצעת עבור הבינוי: מוצעת תוספת אשר חורגת מחזית מזרחית – צידית בכ- 115 ס"מ מקו הבניין. החריגה הינה בקיר אטום ללא פתחים ומותירה 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה עומדת בתקנות. כמו כן בחלק הדרומי של הקומה החדשה מוצעת תוספת שאמנם מותירה 2.7 מ' מגבול החלקה אך חורגת מקו בניין בשיעור העולה על 10% בקיר עם פתחים. חריגה זו מהווה סטיה ניכת בתקנות ויש לצמצם בהתאם להנחיות. כמו כן תוספת זו מוצעת כבינוי זיזי, דבר אשר אינו קביל כנוהל מחלקתי יפורט בהמשך. שאר החריגות בקומה זו יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. שטחי בניה: ש.עיקרי:		

מוצעת תוספת בניה מכח יתרת זכויות מהתב"ע וכן מכח 6% הקלה כמותית. ע"פ הוראות התכנית החלקה בחלקה ותיק המידע, זכויות הבניה הן 50% משטח החלקה ו-1% נוספים לכל קומה עבור בניין פינתי. סה"כ שטח חלקה: 554 מ"ר. $554 \times 50\% = 277$ מ"ר. את השטח המתקבל יש לחלק בין תתי החלקות ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף. ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל החלקות. היות וכך סה"כ שטח מותר לבניה לכל תת חלקה מכח התב"ע: $277.54/5 = 55.40$ מ"ר כאמור בחלקה קיים מבנה נוסף אשר לא מוצג ע"ג ההרמוניקה ולא נכלל במניין חישוב השטחים הקיימים. עבור בחינת עמידה בשטחים המוצעים יש לחשב את כלל הבניין ע"מ שניתן יהיה לראות באם נוצלה היתרה המבוקשת ולא מומשה באחד מההיתרים הקודמים בחלקה. (ע"י ויתור זכויות וכיו"צב) מעבר לכך יצוין כי ע"פ החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה קיימת טעות בחישוב השטח המותר לבניה מכח התב"ע, יש לתקן בהתאם לחישוב שלעיל. כמו כן לא קיימת התייחסות כלל ל-1% לקומה המתאפשר עבור בניין פינתי. הבניין הנוסף שבחלקה אינו מוצג כלל. כמו כן פורסמה הקלה עבור 6% הקלה כמותית. תכנית מתאר 62 החלה בחלקה הינה בתוקף משנת 1959 והינה זכאית להקלה כמותית זו. את השטח המתקבל מכח הקלה זו יש לחלק בין תתי החלקות ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף. כאמור ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל החלקות. היות וכך: $554 \times 5/6\% = 4.64$ מ"ר. סה"כ יתרת זכויות: $55.4 + 4.64 = 60.04$ מ"ר. כאמור יש להציג את כלל הבניין שבחלקה במניין חישוב השטחים. ע"פ המוצג בהרמוניקה מוצעת תוספת בקומת הקרקע עבור		

חנות קיימת אשר יעודה הינו מסחר והינה בשטח של כ- 25.76 מ"ר ע"פ תשריט בית משותף שלא צורף להרמוניקה / למערכת. ע"פ תיק המידע אזור החלקה נושאת הבקשה הינו אזור 5 למגורים בלבד. לא ניתן לאשר במתכונת המוצע את התוספת למבנה הקיים. מה גם שלא התקבל היתר המאשר את שינוי היעוד ממגורים למסחר. לא נמצא היתר / תשריט למבנה הקיים ללא קשר לייעודו עבור הוכחת בניה בהיתר ואימות השטח הקיים . בכל מקרה חישוב תוספת בניה בחלקה זו הינו בהתאם לאזור מגורים 5 בלבד. לסיכום- יש להציג את כלל המבנה הקיים בחלקה במניין השטחים ע"מ שניתן יהיה לוודא באם קיימת יתרה. קיימת טעות בחישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע. אזור מגורים לחלקה המבוקשת אינו תואם את הפונקציות המוצגות בה. לא התקבל היתר למבנה אליו מוצעת תוספת הבניה. היות וכך לא ניתן לבחון את נושא השטחים לתומו עד להסדרת כלל הערות. תוספת זיזית: כהמשך לסעיף שטח עיקרי- השטח המוצע מתוכנן חלקו בקומה א' כבינוי זיזי מעל מעבר השביל אשר בקומת הקרקע. כנוהל מחלקתי לא ניתן לאשר בינוי בזיז ויש להסירו מהבקשה. ממ"ד:		

מוצע ממ"ד בקומה א' עבור יח"ד חדשה. ע"פ מדניות מהנדס העיר ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטיה ניכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה. מיקום הממ"ד הינו בחריגה מקו בניין לכיוון חזית צידית וכולל קיר אטום לכיוון החלקה הגובלת. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות חריגת הממ"ד. שטח הממ"ד הינו כ- 12.60 מ"ר, עומד בתקנות פקה"ע. תכנית צל עבור תתי החלקות אינו רלוונטי היות ומדובר במבנה עצמאי בחלקה. הסכמות שכנים- התקבלו 2/3 הסכמות מבעלי הזכויות שבחלקה. (עבור ממ"ד יש צורך ב1/3 בלבד) כאמור מדובר מבנה עצמאי אשר מתוכנן לו ממ"ד יחיד ללא קשר לעמודת ממ"דים וזאת לענין 2/3 הסכמות מהעמודה. יצוין כי היות והממ"ד מתוכנן עבור יח"ד אשר הינה בקומה א' מוצע ירידת קירות בקומת הקרקע. לא ברור מדוע לא מוצע ממ"ד גם בקומת הקרקע. יש להגיש הסבר לתכנון זה, במידה וההסבר יצדיק תכנון זה יש לסמן ולציין כי חלל זה הינו אטום וממולא אדמה. מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג ע"ג המבנה הקיים בחריגה. דרך מרפסת זו מתוכננת הגישה ליח"ד שבקומה א'. לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת היות ומוצעת בחריגה מקו בניין ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת. מדרגות: בחזית מזרחית עבור התוספת בקומה א' מוצע מהלך מדרגות חיצוני המתוכנן בצמוד למבנה הקיים. המדרגות מוצעות במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לתכנן מדרגות משתלבות בפיתוח ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים.		

כמו כן מס' המדרגות במהלך אחד מוגבל ע"פ התקן, ובמוצע הינו עולה על המותר. לא ניתן לאשר את בינוי מדרגות המוצע ויש להסירו מהבקשה. מה גם שלא ברור כיצד המדרגות עובדות תיכנונית היות והמהלך האחרון מוצע "כנוגס" בבניין הקיים. מחסן עץ: ע"פ מפת המדידה והתמונות ניתן לראות כי קיים מחסן עץ בחלקה. לא נמצא היתר עבורו ויש לסמנו להריסה בהיתר זה. כמו כן קיים מחסן מצידו הימני של המבנה הקיים. יש לסמן גם אותו להריסה בהיתר זה. חניה: מוצעת חניה אחת במרווח. אודות שימוש בשטח משותף התקבלו ההסכמות הנדרשות כפי שיפורט בהמשך בסעיף תימוכין קניינים, אך לא התקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים עבור החניה המבוקשת. יש להשלים את אישורים החסרים. כמו כן חניה שאיננה מקורה כלל אין צורך לחשבה במניין השטחים. יש להסיר את חישוב שטח החניה. חומרי בניה: ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. ע"פ המוצג בתכניות מוצעת תוספת אשר חלקה בחיפוי אבן וחלקה בחיפוי לוחות אקל לא ניתן לאשר את החיפוי המוצע היות ואיננו משתלב כלל במבנה הקיים ובסביבה. יש להציג חיפוי כנדרש.		

תנאים לדיון: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 06/04/2023 ע"י ניר מרגלית. שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 14/06/2023 ע"י באייר ורה. הסדרי תנועה- עבור חניה מוצע. יש להשלים תנאי. דרכים- עבור חניה מוצע. יש להשלים תנאי. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
התיק מובא לדחיה היות ומוצעת תוספת בניה, מדרגות חיצוניות ומרפסת גג אשר מוצעים בחריגה מקווי הבניין בגבול סטייה ניכרת. לא ברור נושא ייעוד המבנה שבחלקה היות ואזור המגורים של חלקת נשואת הבקשה הינו מגורים 5 ובבקשה מוצעת חנות אשר ייעודה הינו מסחר ללא שהתקבל היתר המוכיח קיום חנות זו. עניין חישוב השטחים אינו מוצג ומחושב כראוי ואינו ניתן לבחינה הן ביחס למבנה כמגורים והן ביחס לייעוד המוצג כחנות, וכן לא קיימת התייחסות למבנה הנוסף שבחלקה ולכלל החלקה במלואה הן בתכנית המדידה והן בשרטוט הקומות. מעבר לכך מוצעת חניה במרווח ללא התייחסות של מחלקת הסדרי תנועה ודרכים לבקשה. כמו כן להלן תיקונים נוספים הנדרשים ע"פ סעיפים:	06/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מפת מדידה: החלקה מוצגת ע"ג ההרמוניקה אינה מוצגת במלואה. לא ניתן לבחון את הבקשה ללא קבלת מפת מדידה מלאה הכוללת את 2 הבנינים שבחלקה וחישובם בצורה מלאה כפי שיפורט בהמשך. כמו כן יש לקבל תיק מידע מעודכן. קווי בניין: ע"פ מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע המבנה הקיים בחלקה שהינו נשוא הבקשה חורג מקווי הבניין כמעט במלואו. לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה ולא תצ"א ע"מ לברר את ענין החריגה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5137 שהוגש מיום 24/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים: מוצע ממ"ד ובינוי החורג מקו בניין מזרחי, מוצעות מדרגות ומרפסת גג במרווח , וכן מוצעת חניה במרווח. החריגות יפורטו להלן וע"פ סעיפים: חריגת בינוי: קומה 0.00+ : מוצעת תוספת אשר חורגת מחזית מזרחית – צידית בכ-30 ס"מ מקו הבניין. החריגה הינה בקיר אטום ללא פתחים ומותירה 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה עומדת בתקנות. מוצע במרווח ירידת קירות עבור ממ"ד המתוכנן בקומה א', יפורט בסעיף ממ"ד. קומה 3.00+ : מוצעות מדרגות המובילות לקומה א', מרפסת גג וממ"ד וכן חריגה עבור בינוי הקומה השניה. פירוט החריגה המוצעת עבור הבינוי: מוצעת תוספת אשר חורגת מחזית מזרחית – צידית בכ- 115 ס"מ מקו הבניין. החריגה הינה בקיר אטום ללא פתחים	

ומותירה 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה עומדת בתקנות. כמו כן בחלק הדרומי של הקומה החדשה מוצעת תוספת שאמנם מותירה 2.7 מ' מגבול החלקה אך חורגת מקו בניין בשיעור העולה על 10% בקיר עם פתחים. חריגה זו מהווה סטיה ניכרת בתקנות ויש לצמצם בהתאם להנחיות. כמו כן תוספת זו מוצעת כבינוי זיזי, דבר אשר אינו קביל כנוהל מחלקתי יפורט בהמשך. שאר החריגות בקומה זו יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. שטחי בניה: ש.עיקרי: מוצעת תוספת בניה מכח יתרת זכויות מהתב"ע וכן מכח 6% הקלה כמותית. ע"פ הוראות התכנית החלקה בחלקה ותיק המידע, זכויות הבניה הן 50% משטח החלקה ו-1% נוספים לכל קומה עבור בניין פינתי. סה"כ שטח חלקה: 554 מ"ר. $554 \times 50\% = 277$ מ"ר. את השטח המתקבל יש לחלק בין תתי החלקות ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף. ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל החלקות. היות וכך סה"כ שטח מותר לבניה לכל תת חלקה מכח התב"ע: $277.54/5 = 55.40$ מ"ר כאמור בחלקה קיים מבנה נוסף אשר לא מוצג ע"ג ההרמוניקה ולא נכלל במניין חישוב השטחים הקיימים. עבור בחינת עמידה בשטחים המוצעים יש לחשב את כלל הבניין ע"מ שניתן יהיה לראות באם נוצלה היתרה המבוקשת ולא מומשה באחד מההיתרים הקודמים בחלקה. (ע"י ויתור זכויות וכיו"צב) מעבר לכך יצוין כי ע"פ החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה קיימת טעות בחישוב השטח המותר לבניה מכח התב"ע, יש לתקן בהתאם לחישוב שלעיל. כמו כן לא קיימת התייחסות כלל ל-1% לקומה המתאפשר עבור בניין פינתי. הבניין הנוסף שבחלקה אינו מוצג כלל.		

כמו כן פורסמה הקלה עבור 6% הקלה כמותית. תכנית מתאר 62 החלה בחלקה הינה בתוקף משנת 1959 והינה זכאית להקלה כמותית זו. את השטח המתקבל מכח הקלה זו יש לחלק בין תתי החלקות ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף. כאמור ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל החלקות. היות וכך: $554 * 5/6\% = 6.64$ מ"ר. סה"כ יתרת זכויות: $62.04 = 6.64 + 55.4$ מ"ר. כאמור יש להציג את כלל הבניין שבחלקה במניין חיושב השטחים. ע"פ המוצג בהרמוניקה מוצעת תוספת בקומת הקרקע עבור חנות קיימת אשר יעודה הינו מסחר והינה בשטח של כ- 25.76 מ"ר ע"פ תשריט בית משותף שלא צורף להרמוניקה / למערכת. ע"פ תיק המידע אזור החלקה נושאת הבקשה הינו אזור 5 למגורים בלבד. לא ניתן לאשר במתכונת המוצע את התוספת למבנה הקיים. מה גם שלא התקבל היתר המאשר את שינוי היעוד ממגורים למסחר. לא נמצא היתר / תשריט למבנה הקיים ללא קשר לייעודו עבור הוכחת בניה בהיתר ואימות השטח הקיים. בכל מקרה חישוב תוספת בניה בחלקה זו הינו בהתאם לאזור מגורים 5 בלבד. לסיכום- יש להציג את כלל המבנה הקיים בחלקה במניין השטחים ע"מ שניתן יהיה לוודא באם קיימת יתרה. קיימת טעות בחישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע. אזור מגורים לחלקה המבוקשת אינו תואם את הפונקציות המוצגות בה. לא התקבל היתר למבנה אליו מוצעת תוספת הבניה. היות וכך לא ניתן לבחון את נושא השטחים לתומו עד		

להסדרת כלל הערות. תוספת זיזית: כהמשך לסעיף שטח עיקרי- השטח המוצע מתוכנן חלקו בקומה א' כבינוי זיזי מעל מעבר השביל אשר בקומת הקרקע. כנוהל מחלקתי לא ניתן לאשר בינוי בזיז ויש להסירו מהבקשה. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומה א' עבור יח"ד חדשה. ע"פ מדניות מהנדס העיר ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטיה ניכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה. מיקום הממ"ד הינו בחריגה מקו בניין לכיוון חזית צידית וכולל קיר אטום לכיוון החלקה הגובלת. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות חריגת הממ"ד. שטח הממ"ד הינו כ- 12.60 מ"ר, עומד בתקנות פקה"ע. תכנית צל עבור תתי החלקות אינו רלוונטי היות ומדובר במבנה עצמאי בחלקה. הסכמות שכנים- התקבלו 2/3 הסכמות מבעלי הזכויות שבחלקה. (עבור ממ"ד יש צורך ב1/3 בלבד) כאמור מדובר מבנה עצמאי אשר מתוכנן לו ממ"ד יחיד ללא קשר לעמודת ממ"דים וזאת לענין 2/3 הסכמות מהעמודה. יצוין כי היות והממ"ד מתוכנן עבור יח"ד אשר הינה בקומה א' מוצע ירידת קירות בקומת הקרקע. לא ברור מדוע לא מוצע ממ"ד גם בקומת הקרקע. יש להגיש הסבר לתכנון זה, במידה וההסבר יצדיק תכנון זה יש לסמן ולציין כי חלל זה הינו אטום וממולא אדמה. מרפסת גג:		

מוצעת מרפסת גג ע"ג המבנה הקיים בחריגה. דרך מרפסת זו מתוכננת הגישה ליח"ד שבקומה א'. לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת היות ומוצעת בחריגה מקו בניין ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת. מדרגות: בחזית מזרחית עבור התוספת בקומה א' מוצע מהלך מדרגות חיצוני המתוכנן בצמוד למבנה הקיים. המדרגות מוצעות במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לתכנן מדרגות משתלבות בפיתוח ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים. כמו כן מס' המדרגות במהלך אחד מוגבל ע"פ התקן, ובמוצע הינו עולה על המותר. לא ניתן לאשר את בינוי מדרגות המוצע ויש להסירו מהבקשה. מה גם שלא ברור כיצד המדרגות עובדות. תכנונית היות והמהלך האחרון מוצע "כנוגס" בבניין הקיים. מחסן עץ: ע"פ מפת המדידה והתמונות ניתן לראות כי קיים מחסן עץ בחלקה. לא נמצא היתר עבורו ויש לסמנו להריסה בהיתר זה. כמו כן קיים מחסן מצידו הימני של המבנה הקיים. יש לסמן גם אותו להריסה בהיתר זה. חניה: מוצעת חניה אחת במרווח. אודות שימוש בשטח משותף התקבלו ההסכמות הנדרשות כפי שיפורט בהמשך בסעיף תימוכין קניינים, אך לא התקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים עבור החניה המבוקשת. יש להשלים את אישורים החסרים.		

כמו כן חניה שאיננה מקורה כלל אין צורך לחשבה במניין השטחים. יש להסיר את חישוב שטח החניה. חומרי בניה: ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. ע"פ המוצג בתכניות מוצעת תוספת אשר חלקה בחיפוי אבן וחלקה בחיפוי לוחות אקל לא ניתן לאשר את החיפוי המוצע היות ואיננו משתלב כלל במבנה הקיים ובסביבה. יש להציג חיפוי כנדרש. תנאים לדיון: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 06/04/2023 ע"י ניר מרגלית. שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 14/06/2023 ע"י באייר ורה. הסדרי תנועה- עבור חניה מוצע. יש להשלים תנאי. דרכים- עבור חניה מוצע. יש להשלים תנאי. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	06/08/2023	חוות דעת תכנונית

62		
תחילת תוקף:		
16/07/1959		
ייעוד הקרקע:		
מגורים 5		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:		
תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62.		
תקנות התכנון והבניה .		
סטייה ניכרת:		
התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת.		
נספח בינוי:		
בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי.		
שלביות ביצוע:		
התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע.		
בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן:		
מפת מדידה:		

החלקה מוצגת ע"ג ההרמוניקה אינה מוצגת במלואה. לא ניתן לבחון את הבקשה ללא קבלת מפת מדידה מלאה הכוללת את 2 הבנינים שבחלקה וחישובם בצורה מלאה כפי שיפורט בהמשך. כמו כן יש לקבל תיק מידע מעודכן. קווי בניין: ע"פ מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע המבנה הקיים בחלקה שהינו נשוא הבקשה חורג מקווי הבניין כמעט במלואו. לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה ולא תצ"א ע"מ לברר את ענין החריגה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5137 שהוגש מיום 24/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים: מוצע ממ"ד ובינוי החורג מקו בניין מזרחי, מוצעות מדרגות ומרפסת גג במרווח , וכן מוצעת חניה במרווח. החריגות יפורטו להלן וע"פ סעיפים: חריגת בינוי: קומה +0.00:- מוצעת תוספת אשר חורגת מחזית מזרחית – צידית בכ-30 ס"מ מקו הבניין. החריגה הינה בקיר אטום ללא פתחים ומותירה 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה עומדת בתקנות. מוצע במרווח ירידת קירות עבור ממ"ד המתוכנן בקומה א', יפורט בסעיף ממ"ד. קומה +3.00: מוצעות מדרגות המובילות לקומה א', מרפסת גג וממ"ד וכן חריגה עבור בינוי הקומה השניה. פירוט החריגה המוצעת עבור הבינוי: מוצעת תוספת אשר חורגת מחזית מזרחית – צידית בכ- 115 ס"מ מקו הבניין. החריגה הינה בקיר אטום ללא פתחים ומותירה 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה עומדת בתקנות. כמו כן בחלק הדרומי של הקומה החדשה מוצעת תוספת		

שאמנם מותירה 2.7 מ' מגבול החלקה אך חורגת מקו בניין בשיעור העולה על 10% בקיר עם פתחים. חריגה זו מהווה סטיה ניכת בתקנות ויש לצמצם בהתאם להנחיות. כמו כן תוספת זו מוצעת כבינוי זיזי, דבר אשר אינו קביל כנוהל מחלקתי יפורט בהמשך. שאר החריגות בקומה זו יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 2 קומות. קיים: קומה אחת. מוצע בבקשה: מוצעת קומה אחת נוספת . מס' הקומות עומד בהוראות התכנית. מס' יח"ד: בבקשה מוצעת תוספת יח"ד אחת בקומה א' מפלס +3.00. התכנית החלה בחלקה אינה כוללת הנחיות למס' יח"ד בחלקה. היות וכך אין צורך בפרסום הקלה. יש לעמוד בהנחיות לעניין הסכמות שכנים ושטח דירה: התקבלו 66% הסכמות שכנים, ראה פירוט בסעיף תימוכין קנינים בהמשך. שטח הדירה המוצעת הינו 24.91 מ"ר עיקרי + 12.60 מ"ר ממ"ד. סה"כ שטח הדירה כ- 37.50 מ"ר. מינימום עבור יח"ד חדשה 33 מ"ר. שטח הדירה עומד בהנחיות. גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: 9 מ'.		

מוצע בבקשה תוספת קומה אשר מפלס התקרה הסופי הינו 6 מ'. גובה התוספת עומדת בהוראות התכנית. שטחי בניה: ש.עיקרי: מוצעת תוספת בניה מכח יתרת זכויות מהתב"ע וכן מכח 6% הקלה כמותית. ע"פ הוראות התכנית החלקה בחלקה ותיק המידע, זכויות הבניה הן 50% משטח החלקה ו-1% נוספים לכל קומה עבור בניין פינתי. סה"כ שטח חלקה: 554 מ"ר. $554 * 50\% = 277$ מ"ר. את השטח המתקבל יש לחלק בין תתי החלקות ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף. ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל החלקות. היות וכך סה"כ שטח מותר לבניה לכל תת חלקה מכח התב"ע: $277.54 / 5 = 55.40$ מ"ר כאמור בחלקה קיים מבנה נוסף אשר לא מוצג ע"ג ההרמוניקה ולא נכלל במניין חישוב השטחים הקיימים. עבור בחינת עמידה בשטחים המוצעים יש לחשב את כלל הבניין ע"מ שניתן יהיה לראות באם נוצלה היתרה המבוקשת ולא מומשה באחד מההיתרים הקודמים בחלקה. (ע"י ויתור זכויות וכיו"צב) מעבר לכך יצוין כי ע"פ החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה קיימת טעות בחישוב השטח המותר לבניה מכח התב"ע, יש לתקן בהתאם לחישוב שלעיל. כמו כן לא קיימת התייחסות כלל ל-1% לקומה המתאפשר עבור בניין פינתי. הבניין הנוסף שבחלקה אינו מוצג כלל. כמו כן פורסמה הקלה עבור 6% הקלה כמותית. תכנית מתאר 62 החלה בחלקה הינה בתוקף משנת 1959 והינה זכאית להקלה כמותית זו. את השטח המתקבל מכח הקלה זו יש לחלק בין תתי		

החלקות ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף. כאמור ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל החלקות. היות וכך: $554 * 5/6\% = 6.64$ מ"ר. סה"כ יתרת זכויות: $62.04 = 6.64 + 55.4$ מ"ר. כאמור יש להציג את כלל הבניין שבחלקה במניין חיושב השטחים. ע"פ המוצג בהרמוניקה מוצעת תוספת בקומת הקרקע עבור חנות קיימת אשר יעודה הינו מסחר והינה בשטח של כ- 25.76 מ"ר ע"פ תשריט בית משותף שלא צורף להרמוניקה / למערכת. ע"פ תיק המידע אזור החלקה נושאת הבקשה הינו אזור 5 למגורים בלבד. לא ניתן לאשר במתכונת המוצע את התוספת למבנה הקיים. מה גם שלא התקבל היתר המאשר את שינוי היעוד ממגורים למסחר. לא נמצא היתר / תשריט למבנה הקיים ללא קשר לייעודו עבור הוכחת בניה בהיתר ואימות השטח הקיים . בכל מקרה חישוב תוספת בניה בחלקה זו הינו בהתאם לאזור מגורים 5 בלבד. לסיכום- יש להציג את כלל המבנה הקיים בחלקה במניין השטחים ע"מ שניתן יהיה לוודא באם קיימת יתרה. קיימת טעות בחישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע. אזור מגורים לחלקה המבוקשת אינו תואם את הפונקציות המוצגות בה. לא התקבל היתר למבנה אליו מוצעת תוספת הבניה. היות וכך לא ניתן לבחון את נושא השטחים לתומו עד להסדרת כלל הערות. תוספת זיזית: כהמשך לסעיף שטח עיקרי-		

השטח המוצע מתוכנן חלקו בקומה א' כבינוי זיזי מעל מעבר השביל אשר בקומת הקרקע. כנוהל מחלקתי לא ניתן לאשר בינוי בזיז ויש להסירו מהבקשה. ש.שירות: בבקשה מוצעים שטחי שירות לצורך בניית ממ"ד ומרפסת גג וחניה. ראה פירוט בסעיפים הרלוונטים. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומה א' עבור יח"ד חדשה. ע"פ מדניות מהנדס העיר ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטיה ניכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה. מיקום הממ"ד הינו בחריגה מקו בניין לכיוון חזית צידית וכולל קיר אטום לכיוון החלקה הגובלת. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות חריגת הממ"ד. שטח הממ"ד הינו כ- 12.60 מ"ר, עומד בתקנות פקה"ע. תכנית צל עבור תתי החלקות אינו רלוונטי היות ומדובר במבנה עצמאי בחלקה. הסכמות שכנים- התקבלו 2/3 הסכמות מבעלי הזכויות שבחלקה. (עבור ממ"ד יש צורך ב1/3 בלבד) כאמור מדובר מבנה עצמאי אשר מתוכנן לו ממ"ד יחיד ללא קשר לעמודת ממ"דים וזאת לענין 2/3 הסכמות מהעמודה. יצוין כי היות והממ"ד מתוכנן עבור יח"ד אשר הינה בקומה א' מוצע ירידת קירות בקומת הקרקע. לא ברור מדוע לא מוצע ממ"ד גם בקומת הקרקע. יש להגיש הסבר לתכנון זה, במידה וההסבר יצדיק תכנון זה יש לסמן ולציין כי חלל זה הינו אטום וממולא אדמה.		

מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג ע"ג המבנה הקיים בחריגה. דרך מרפסת זו מתוכננת הגישה ליח"ד שבקומה א'. לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת היות ומוצעת בחריגה מקו בניין ואינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת. מדרגות: בחזית מזרחית עבור התוספת בקומה א' מוצע מהלך מדרגות חיצוני המתוכנן בצמוד למבנה הקיים. המדרגות מוצעות במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לתכנן מדרגות משתלבות בפיתוח ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים. כמו כן מס' המדרגות במהלך אחד מוגבל ע"פ התקן, ובמוצע הינו עולה על המותר. לא ניתן לאשר את בינוי מדרגות המוצע ויש להסירו מהבקשה. מה גם שלא ברור כיצד המדרגות עובדות תיכנונית היות והמהלך האחרון מוצע "כנוגס" בבניין הקיים. מחסן עץ: ע"פ מפת המדידה והתמונות ניתן לראות כי קיים מחסן עץ בחלקה. לא נמצא היתר עבורו ויש לסמנו להריסה בהיתר זה. כמו כן קיים מחסן מצידו הימני של המבנה הקיים. יש לסמן גם אותו להריסה בהיתר זה. חניה:		

מוצעת חניה אחת במרווח. אודות שימוש בשטח משותף התקבלו ההסכמות הנדרשות כפי שיפורט בהמשך בסעיף תימוכין קניינים, אך לא התקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים עבור החניה המבוקשת. יש להשלים את אשיוורים החסרים. כמו כן חניה שאיננה מקורה כלל אין צורך לחשבה במניין השטחים. יש להסיר את חישוב שטח החניה. נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. תימוכין קניינים: היות ומוצע שימוש בגג משותף תנאי סף לפתיחת בקשה הינו הגשת 66% הסכמות מדיירי החלקה. ע"פ נסח הטאבו וטופס 1 הסרוק בארכיב ניתן לראות כי התקבלו ההסכמות הנדרשות. בחלקה 5 תתי חלקות. $3.3=2*5/3$ התקבלו 2 חתימות + חתימת מבקש. חומרי בניה: ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. ע"פ המוצג בתכניות מוצעת תוספת אשר חלקה בחיפוי אבן וחלקה בחיפוי לוחות hpl לא ניתן לאשר את החיפוי המוצע היות ואיננו משתלב כלל		

במנה הקיים ובסביבה. יש להציג חיפוי כנדרש. תנאים לדיון: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 06/04/2023 ע"י ניר מרגלית. שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 14/06/2023 ע"י באייר ורה. הסדרי תנועה- עבור חניה מוצע. יש להשלים תנאי. דרכים- עבור חניה מוצע. יש להשלים תנאי. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בקו בנין צידי 30% ללא פתחים - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - הקלה בקו בניין בחזית צידית מזרחית לצורך בניית ממ"ד ומדרגות -	03/05/2023	הכנת נוסח פרסום

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
	ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 1 מ"ח.	10

	11	הגשת כתב התחייבות לביצוע תשלום לקרן חניה כללית.
	12	כתנאי לקבלת ההיתר יש להגיש סכמה לביצוע הזיז החתומה ע"י המהנדס החתום על הבקשה.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר תנאי לגורמים קבלת הסכמה פוזיטיבית 100% דיירים לשינוי מיקום המדרגות מפתחת הבקשה, או לחילופין 2/3 הסכמות פוזיטיביות ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לאלה שלא חתמו.

תוספת זיזית:

יש לצרף כתנאי להיתר סכמה לביצוע הזיז החתומה ע"י המהנדס החתום על הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2018/0309.01
מספר סידורי	50

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה במעטפת מאושרת לפי תב"ע 4104
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קושר עדינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרמישלן איטה רחל
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

צפורה 9 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	34	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4104	תחילת תוקף	13/02/1992	אזור מגורים מיוחד	6753

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב ציפורה 9 בשכונת בקעה.
קיים בחלקה מבנה בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, המבנה בן 3 כניסות.
מבוקש שימוש במעטפת בניה קיימת עבור מש' קופר, דירה מס' 20 בקומה ב' בחזית צפונית.

קיימים היתרים קודמים בחלקה: 1997/841.03- בקשה בה אושרה מעטפת הבניה אשר מבוקש כעת להשתמש לטובת דירה מס' 20 עבור מש' קושר, 2018/309.00- היתר להתקנת מעלית, 1997/841.05 היתר עבור מרפסת זיז לדירה בה מבוקשת כעת תוספת בניה מכוח מעטפת בניה.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה לשינוי מנספח בינוי שלא בהינף אחד.

-הקלה לחריגה מקו בניין.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 08/04/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חוו"ד איכות הסביבה- בבקשה זו לא נדרש אישור- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 ס"מ.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 01/05/2024, ע"י ענבל כהנא.

-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/05/2024: " נפתח תיק שימור מס' 6427".

מידע קודם

מתאריך	
19/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לעניין הצגת הוכחות למקור זכויות הבניה לשטח התוספת החורג מנספח הבינוי.
	שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104
	תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו- 3.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03. התוספת אינה בהתאם לתוספת הבניה שאושרה בנספח הבינוי אולם קיימת בפועל. גודל תוספת הבניה הינו 17.82 מ"ר, אשר זהה עפ"י לגדלי המעטפת המאושרת בהיתר קודם בה 557x320 , ע"פ נספח בינוי ניתן לאשר 12.60 מ"ר- 17.82-12.60 = 5.22 מ"ר, אשר חורג מקונטור נספח הבינוי של תוכנית זו. לא ניתן לאשר שימוש בשטח זה למרות שמדובר במעטפת שאושרה בשנת 2006, על פניו לא נמצא במערכת הרישוי פרוט לגבי אופן חישוב שטחי התוספות שאושרו בחריגה, נדרש להשלים פרוט והבהרה לעניין זה כתנאי לאישור השימוש בשטח זה בגודל המוצע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6933 שהוגש מיום: 05/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין סומן באדום עפ"י תוכנית מס' 4104 לבניין מס' 9 על החלק המדוד בלבד, הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין. מדובר במעטפת בניה אשר אושרה בעבר בבקשה מס' 1997/841.03 וכעת מבוקש להשמיש את השטח הבנוי. בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין- החריגה המוצעת הינה בחזית קדמית בשיעור של כ-1 מ', מתיישרת עם קו בניין קיים. בחזית קדמית ניתן לאשר מצומת לצומת לפי רוב הבניינים- פורסמה הקלה מקו בניין, אולם, יש להשלים הוכחה ע"ג ההרמוניקה המתקנת כי קיימת עמידה בקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת. בנוסף, התוספת המוצעת הינה בחריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית צידית ובחזית אחורית חריגה של כ- 35 ס"מ -		

ניתן לאשר בקו בניין אחורי חריגה עד 10% בקיר ללא פתחים, החריגה הינה בשיעור של כ- 35 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר, בקו בניין צידי עד 10% או עד מרחק של 2.70 מקו מגרש לפי הקטן מבניהם- החריגה המוצעת הינה כ- 25 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. יש לבצע תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה 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: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר ותוכנית 3770 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה ניכרת.	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי שותק, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6933 שהוגש מיום: 05/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין סומן באדום עפ"י תוכנית מס' 4104 לבניין מס' 9 על החלק המדוד בלבד, הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין. מדובר במעטפת בניה אשר אושרה בעבר בבקשה מס' 1997/841.03 וכעת מבוקש להשמיש את השטח הבנוי. בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין- החריגה המוצעת הינה בחזית קדמית בשיעור של כ-1 מ', מתיישרת עם קו בניין קיים. בחזית קדמית ניתן לאשר מצומת לצומת לפי רוב הבניינים- פורסמה הקלה מקו בניין, אולם, יש להשלים הוכחה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת כי קיימת עמידה בקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת. בנוסף, התוספת המוצעת הינה בחריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית צידית ובחזית אחורית חריגה של כ- 35 ס"מ - ניתן לאשר בקו בניין אחורי חריגה עד 10% בקיר ללא פתחים, החריגה הינה בשיעור של כ- 35 ס"מ, קו הבניין רחוק מעוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר, בקו בניין צידי עד 10% או עד מרחק של 2.70 מקו מגרש לפי הקטן מבניהם- החריגה המוצעת הינה כ- 25 ס"מ, קו הבניין רחוק מעוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. מספר קומות התוספת בקומה ב', מפלס קיים- ל"ר. מספר יח"ד אין שינוי במס' יח"ד- ל"ר גובה אין שינוי בגובה מירבי- ל"ר.		

שלביות ביצוע עפ"י הוראת תוכנית 4104 בסעיף 10 ג': הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד- אשר תחשב כבניה משני צידי חדר המדרגות באותה כניסה- בוקשה הקלה לשינוי מנספח בינוי שלא בהינף אחד, הקלה זו מיותרת כיוון שהמעטפת בפועל קיימת כבר וכן עפ"י התמונות נראה כי התוספות בנויות כך שאין נסיגות בעמודות והוראות השלביות לא נפגעת כתוצאה מבקשה זו, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104 תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו-3. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03. התוספת אינה בהתאם לתוספת הבניה שאושרה בנספח הבינוי אולם קיימת בפועל. גודל תוספת הבניה הינה 17.82 מ"ר, אשר זהה עפ"י לגדלי המעטפת המאושרת 557x320, נספח בינוי ניתן לאשר 12.60 מ"ר- 17.82-12.60 = 5.22 מ"ר, אשר חורג מקונטור נספח הבינוי של תוכנית זו. לא ניתן לאשר שימוש בשטח זה למרות שמדובר במעטפת שאושרה בשנת 2006, על פניו לא נמצא במערכת הרישוי פרוט לגבי אופן חישוב שטחי התוספות שאושרו בחריגה, נדרש להשלים פרוט והבהרה לעניין זה כתנאי לאישור השימוש בשטח זה בגודל המוצע. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- בבקשה זו לא נדרש אישור- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 ס"מ.		

חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 01/05/2024, ע"י ענבל כהנא. חו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/05/2024: " נפתח תיק שימור מס' 6427".		
הקלה לשינוי מנספח בינוי שלא בהינף אחד. הקלה לחריגה מקו בנין.	08/04/2024	הכנת נוסח פרסום
הקלה לשינוי מנספח בינוי שלא בהינף אחד. הקלה לחריגה מקו בניין	31/01/2024	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
	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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לעניין הצגת הוכחות למקור זכויות הבניה לשטח התוספת החורג מנספח הבינוי.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104

תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו- 3.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה ב' מפלס +5.60

מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03.

התוספת אינה בהתאם לתוספת הבניה שאושרה בנספח הבינוי אולם קיימת בפועל.

גודל תוספת הבניה הינו 17.82 מ"ר, אשר זהה עפ"י לגדלי המעטפת המאושרת בהיתר קודם בה 557x320,

ע"פ נספח בינוי ניתן לאשר 12.60 מ"ר - 12.60 - 17.82 = 5.22 מ"ר, אשר חורג מקונטרס נספח הבינוי של תוכנית זו.

לא ניתן לאשר שימוש בשטח זה למרות שמדובר במעטפת שאושרה בשנת 2006, על פניו לא נמצא במערכת הרישוי פרוט לגבי אופן חישוב שטחי התוספות שאושרו בחריגה, נדרש להשלים פרוט והבהרה לעניין זה כתנאי לאישור השימוש בשטח זה בגודל המוצע.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6933 שהוגש מיום: 05/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין סומן באדום עפ"י תוכנית מס' 4104 לבניין מס' 9 על החלק המדוד בלבד, הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין.

מדובר במעטפת בניה אשר אושרה בעבר בבקשה מס' 1997/841.03 וכעת מבוקש להשמיש את השטח הבנוי.

בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין- החריגה המוצעת הינה בחזית קדמית בשיעור של כ-1 מ', מתיישרת עם קו בניין קיים.

בחזית קדמית ניתן לאשר מצומת לצומת לפי רוב הבניינים- פורסמה הקלה מקו בניין, אולם, יש להשלים הוכחה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת כי קיימת עמידה בקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת.

בנוסף, התוספת המוצעת הינה בחריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית צידית ובחזית אחורית חריגה של כ- 35 ס"מ - ניתן לאשר בקו בניין אחורי חריגה עד 10% בקיר ללא פתחים, החריגה הינה בשיעור של כ- 35 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר, בקו בניין צידי עד 10% או עד מרחק של 2.70 מ' מגרש לפי הקטן מבניהם- החריגה המוצעת הינה כ- 25 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר.

פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין.

יש לבצע תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2013/0480.02
מספר סידורי	51

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה על גג בניין מגורים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד לדירה במסגרת השלמת דירת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר משאהרה אברהמים
עורך הבקשה	הנדסאי נורי אהרן רוני
מתכנן השלד	נורי אהרן רוני
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ג'אמע אל זאויה סמטה 6 16 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2013/480.00 תוספת קומות ויח"ד, כולל שטח עיקרי ושירות.

2013/480.1- תוספת קומה כהרחבה ליח"ד קיימת.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים מבנה בן 3 קומות הכולל קומת מרתף.

מצב מוצע:

קומה ב' מפלס +5.98:

מוצע הרחבת קומה קיימת עבור , המוצע כולל שטח עיקרי וממ"ד.

קומת גגות מפלס +7.20:

מוצע גג שטוח הכולל ניקוז ודודים.

פרסום הקלות:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית בתצ"ר 1248/2008.

לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה מקו בניין בכל החזיתות בהתאם לקונטור הבניין הקיים , לפי סעיף 8(ה) לתקנון ".

" הקלה לקומה נוספת מוצע 3 קומות , במקום 2 קומות כמותר".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 14/11/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית בתצ"ר 1248/2008.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

	מתאריך	

לדחות במתכונת המוצעת: לדחות לצורך השלמת תנאים: המוצע בבקשה הינו עבור פיצול יח"ד ובפעימה אחת 5% השלמת דירת גג. התקבל תצ"א משנת 1995 ובה ברור כי הבניין קיים ערב אישור התכנית וע"כ ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניין הקיים. היות ומדובר בפיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד והבקשה לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה, יש להמציא אישור זה. פיתוח שטח: יש להציג פרטים חשובים ע"ג הפיתוח כגון מיקום אשפה, גז, פילרים וכו'. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד לדונם. קיים: 2 יח"ד, מוצע פיצול יח"ד מאושרת ל-2 יח"ד. מוצע+ מותר בבקשה: 3 יח"ד. - על עורך הבקשה להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה כי מדובר בפיצול יח"ד וכן בתיאור הבקשה. הסדרי תנועה: הבקשה לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, אך מוצע פיצול יח"ד קימת וע"כ הבקשה נדרשת בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה- יש להמציא אישור זה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 15/11/2023.	19/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 17/01/2024. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו. לתקן את הליקויים המופיעים 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: 2683 א תחילת תוקף: 08/07/1996 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2683 א' תחילת תוקף 08/07/1996 (אזור מגורים 6). תכנית המתאר, כפיפות. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת.	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה לא כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/11/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר ע"ב מתבסס על סעיף 8 [ה] בתקנון שבחלקה בה קיים בניין בניין שחורג מקו בניין ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניה הקיים. - תשריט התב"ע לא מציג את הבניין הקיים אך ע"ב המציא תצ"א משנת 1995 והתב"ע הופקדה בשנת 1996 וע"כ ניתן לבנות עפ"י קונטור הבניין הקיים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 2 קומות. מוצע בבקשה: הרחבת קומה קיימת ומאושרת בהיתר , ו-2 קומות קיימות. גובה בניה: מותר עפ"י תכנית המתאר: 5.5 מ'. מוצע בבקשה: גובה המבנה הינו 11.68 מ' מרצפה למפלס המעקה העליון בגג המבנה, חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית ופורסמה הקלה לחריגה ממס' הקומות המותרות ועוד כי הקומה המדוברת קיימת ומאושרת בהיתר מס' 2013/480.1.		

מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד לדונם. קיים: 2 יח"ד, מוצע פיצול יח"ד מאושרת ל-2 יח"ד. מוצע+ מותר בבקשה: 3 יח"ד. - על עורך הבקשה להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה כי מדובר בפיצול יח"ד וכן בתיאור הבקשה. שטחי בניה: ש. עיקרי: - השטח המוצע בתכנית הינו מכח 5% השלמת דירת גג. ש. עיקרי מוצע: 37.04 מ"ר. 5% השלמת דירת גג: מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. - המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה. חישוב : 5% x 740 (שטח החלקה) = 37.00 מ"ר, לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. הדירה הקיימת בגג הינה חלק מהקומה מטה, כעת מוצע פיצול יח"ד בעלת 2 מפלסים ליח"ד נפרדת בכל קומה. ש. שירות: מותר בתב"ע: 8% עבור מחסנים , מרחב מוגן לפי תקן.		

ש. שירות קיים: 96.39 מ"ר. ש. שירות מוצע: 13.23 מ"ר, עבור שטחי ממ"ד. מתחת לכניסה הקובעת: ללא תוספת. פיתוח שטח: יש להציג פרטים חשובים ע"ג הפיתוח כגון מיקום אשפה, גז, פילרים וכו'. ממ"ד: מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס +5.98: מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות ע"ג עמודת ממדי"ם קיימים. הסדרי תנועה: הבקשה לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה ומוצע פיצול יח"ד קיימת וע"כ הבקשה נדרשת בחוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- יש להמציא אישור זה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 15/11/2023. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 07/02/2024. אישור חיזוק מבנים: לא נדרש עפ"י הוראות התכנית ולא נדרש לחיזוקים עפ"י הצהרת מהנדס.		

אישור שימור: לא נמצא ברשימת הרחובות הכלולים לשימור. אישור מהנדס העיר: הבקשה אושרה ע"י מנהל האגף מר יואל שבת. האישור מתווק לארכיב אופטי. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו עבור פיצול יח"ד ובפעימה אחת 5% השלמת דירת גג. התקבל תצ"א משנת 1995 ובה ברור כי הבניין קיים ערב אישור התכנית וע"כ ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניין הקיים. היות ומדובר בפיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד והבקשה לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה, יש להמציא אישור זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין בכל החזיתות בהתאם לקונטור הבניין הקיים , לפי סעיף 8(ה) לתקנון. הקלה לקומה נוספת מוצע 3 קומות , במקום 2 קומות כמותר	19/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	2
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	3
	אישור פיקוד העורף הג"א	4
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	אישור מחלקת מידע לעניין רישום התצ"ר.	9

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות במתכונת המוצעת:

לדחות לצורך השלמת תנאים:

המוצע בבקשה הינו עבור פיצול יח"ד ובפעימה אחת 5% השלמת דירת גג.

התקבל תצ"א משנת 1995 ובה ברור כי הבניין קיים ערב אישור התכנית וע"כ ניתן לבנות ע"ג קונטור הבניין הקיים.

היות ומדובר בפיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד והבקשה לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה, יש להמציא אישור זה.

פיתוח שטח:

יש להציג פרטים חשובים ע"ג הפיתוח כגון מיקום אשפה, גז, פילרים וכו'.

מס' יח"ד:

מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד לדונם.

קיים: 2 יח"ד, מוצע פיצול יח"ד מאושרת ל-2 יח"ד.

מוצע+ מותר בבקשה: 3 יח"ד.

- על עורך הבקשה להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה כי מדובר בפיצול יח"ד וכן בתיאור הבקשה.

הסדרי תנועה:

הבקשה לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, אך מוצע פיצול יח"ד קיימת וע"כ הבקשה נדרשת בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה- יש להמציא אישור זה.

תנאים טרם דיון:

שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 15/11/2023.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 17/01/2024.

על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו.

לתקן את הליקויים המופיעים 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0436.00
מספר סידורי	52

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת חניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליאן מוניר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ביר אל כרום 0 , צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
532218	תחילת תוקף	02/03/2019			

תאור הבקשה

מדובר בהקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית סה"כ 4 יח"ד.
קומת חניה מפלס 2.50- מוצעות חניה ומחסן מעלית וחדר מדרגות משותף.
קומת קרקע מפלס 0.00 מוצע יח"ד 1 ממ"ד מרפסות.
קומה א' מפלס 3.20+ מוצע 2 יח"ד ממ"דים ומרפסות והמשך מעלית וחדר מדרגות משותף.
קומה ב' מפלס 6.40+ מוצע יח"ד 1 ממ"ד ומרפסות.

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע : תוספת שטחי שירות תת קרקעית לחניה ככולל הקלה לניוד שטחי שירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת. באם הוועדה תכיר בהקלה אזי ניתן לדחות במתכונת לצורך תיקון תכנון המעלית וכן להשלמת התנאים לדיון נוסף. נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה. עפ"י נספח בינוי החניה המוצעת הינו בקומת קרקע תכנית זו מציעה ניוד חניה לתת הקרקע. בוצעה הקלה בנושא אבל לתוספת שטחי שירות ולא לניוד שטחי השירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת, ולכן מובא להכרעת הוועדה באם לקבל את הקלה לניוד ולא כפי שפורסם כאשר ההקלה שפורסמה איננה מדוייקת בנוסף, תכנון המעלית שונה מנספח הבינוי ואינו משתלב עם הבניה המוצעת במיוחד בקומה האחרונה, לכן על ע"ב לשלב המעלית כהמשך לחדר המדרגות המשותף בדומה לנספח הבינוי, ולא בצורה שתבלוט ממנו – התכנון החדש טעון אישור ראש הצוות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6001.00 מיום: 19/06/2023 ע"י המח'		

למידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מלבד מרפסת גג מוצעת בשונה מהנספח בקומת קרקע עד גבול חלקה, יש לצמצם לגבולות קוו הבניין. שטחי בניה שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת - עיקרי מותר – 454.25 מ"ר מוצע – 403.86 מ"ר בנוסף הוספת כל שטחי מרפסות זיז המוצעות היות ויש לחשבם כשטח עיקרי מטעמים המפורטים למטה יצא שהבקשה לעניין שטח עיקרי מוצע עומדים במותר לפיכך על עורך הבקשה להציג חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י תב"ע. שטחי שרות מותר מעל הכניסה הקובעת – 262.8 מ"ר כל חריגה מעבר לכך הינו סטייה ניכרת. שטחי שירות המוצעות מעל לכניסה – 79.59 מ"ר. עומד בדרישה כאשר ישנה יתרה של 183.21 מ"ר. כמו כן בוצע הקלה בנושא אבל לתוספת שטחי שירות ולא לניוד שטחי השירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת בעניין זו מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה לניוד ולא כפי הפרסום. שטחי שירות המוצעות כנייד שטח שירות לטובת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת – 184.51 מ"ר סה"כ שטחי שירות מוצע 79.59 מ"ר + 184.51 מ"ר = 264.1 מ"ר מבוקש מעבר המותר יש		

לצמצם למותר. מרפסות זיז בחזית מזרחית וכן גם בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות ובין 3 קירות אשר יחושבו כשטח עיקרי. ולכן על עורך הבקשה להוסיף למניין השטחים העיקרי את שטחי המרפסות הנ"ל. ניהול מי נגר לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פרסות גדרות הענה לסעיף 4.1.2 ג' (2) בתקנון "כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ". ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה. צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024. הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024. מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024.		

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית 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: 532218 תחילת תוקף: 02/03/2019 ייעוד הקרקע: מס תכנית שחלה בחלקה: 532218 תחילת תוקף 02/03/2019 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תוכניות 2302 א' ו- תכנית מתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה: גובה הבניה המרבי / מס' קומות / מס' יח"ד / קווי בניין / שטחי בנייה.	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה. עפ"י נספח בינוי החניה המוצעת הינו בקומת קרקע תכנית זו מציעה נייד חניה לתת קרקעי. בוצעה הקלה בנושא אבל לתוספת שטחי שירות ולא לנייד שטחי השירות ממפלס הכניסה הקובעת מתחת לכניסה הקובעת ולכן מובא להכרעת הוועדה באם לקבל את הקלה לניוד ולא כפי שפורסם כאשר ההקלה שפורסמה איננה מדוייקת. בנוסף, תכנון המעלית שונה מנספח הבינוי ואינו משתלב עם הבניה המוצעת במיוחד בקומה האחרונה, לכן על ע"ב לשלב המעלית כהמשך לחדר המדרגות המשותף בדומה לנספח הבינוי, ולא בצורה שתבלוט ממנו – התכנון החדש טעון אישור ראש צוות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6001.00 מיום: 19/06/2023 ע"י המח' למידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, מלבד מרפסת גג מוצעת בשונה מהנספח בקומת קרקע עד גבול חלקה, יש לצמצם לגבולות קווי הבניין. מספר קומות קיימת סתירה בתב"ע בנושא זו להלן הפירוט: מדובר בנין חדש בשכונת צור באהר תוכנית תוקף הינו: 532218		

-מבקשים 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת. -עפ"י נספח הבינוי מוצג 3 קומות מעל הכניסה כלל חניה. -בסעיף סטייה ניכרת 4.1.2. ב'1 "ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת". -מנגד בטבלה מותרים 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת. -כמו כן בהוראות מתחת לטבלה 5 רשם "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע". -גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית". נשלחה שאילתה ללשכה המשפטית בכדי לדעת איך עלנו לנהג בנושא ולהלן תשובתם: "לאחר בחינת שאלתך ולאחר עיון בהוראות התכנית ובנספח הבינוי, להלן תשובתי: 1. טבלת הזכויות בתכנית קובעת כי ניתן לאשר קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת ו-3 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2. בנספח הבינוי מוצגות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. 3. הוראות התכנית קובעות בסעיף 4.1.2 א', א' כי הקמת הבניין תותר בהתאם למפורט בנספח הבינוי, אך בסעיף 4.1.2 א', ה' לתכנית נקבע כי זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לתכנית. 4. סעיף 4.1.2 ב' לתכנית קובע כי סטייה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת. 5. הערת לטבלה 5 קובעת כי, "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע". ולכן, מאחר וישנה סתירה בין הוראות התכנית, גוברות ההוראות אשר בטבלה שבסעיף 5 ומשכך, אין מניעה לאשר את הבינוי המבוקש של 3 קומות מעל הכניסה הקובעת		

וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת". גבהים גובה הבניין המותר 12.08 + מ' כלל גובה חדר יציאה לגג כמצוין בנספח מס' 1. הגובה המוצע הוא 12.32 + ע"מ לאשר יש להתאים את הגובה למותר. מספר יחידות דיור מותר 4 יח"ד, מוצע 4 יח"ד – עומדים במותר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". – עומדים בדרישה. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת - עיקרי מותר – 454.25 מ"ר מוצע – 403.86 מ"ר בנוסף הוספת כל שטחי מרפסות זיז המוצעות היות ויש לחשבם כשטח עיקרי מטעמים המפורטים למטה יצא שהבקשה לעניין שטח עיקרי מוצע עומדים במותר לפיכך על עורך הבקשה להציג חישובי השטחים כנדרש		

בהתאם למותר עפ"י תב"ע. שטחי שרות מותר מעל הכניסה הקובעת – 262.8 מ"ר כל חריגה מעבר לכך הינו סטייה ניכרת. שטחי שירות המוצעות מעל לכניסה – 79.59 מ"ר. עומד בדרישה כאשר ישנה יתרה של 183.21 מ"ר. כמו כן בוצע הקלה בנושא אבל לתוספת שטחי שירות ולא לניוד שטחי השירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת בעניין זו מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה לניוד ולא כפי הפרסום. שטחי שירות המוצעות כנייד שטח שירות לטובת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת – 184.51 מ"ר סה"כ שטחי שירות מוצע 79.59 מ"ר + 184.51 מ"ר = 264.1 מ"ר מבוקש מעבר המותר יש לצמצם למותר. ממדים מוצע 4 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז בחזית מזרחית וכן גם בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות ובין 3 קירות אשר יחושבו כשטח עיקרי. ולכן על עורך הבקשה להוסיף למניין השטחים העיקרי את שטחי המרפסות הנ"ל. ניהול מי נגר לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.		

לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. תכסית מותר עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת – 45% משטח המגרש, שטח המגרש 510 מ"ר, שטח התכסית הינו 229.5 מ"ר עומדים במותר. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פרסות גדרות הענה לסעיף 4.1.2 ג'(2) בתקנון "כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ". ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא ייבחן הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה. צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024. הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024. מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024. חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 01/04/2024. מחלקת המאור – מאושר בתאריך 26/12/2023. חוות דעת אגף תברואה – מאושר בתאריך 31/12/2023. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	28/11/2023	שינוי מנספח בינוי תוספת שטחי שירות תת קרקעי לחניה

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	אישור שירותי הכבאות
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
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	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
16	יהיה רישום התצ"ר.
17	היתר בניה יצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל.
18	הגשת ערבות בנקאית בעבור שימור והעתקת העצים.
19	יהיה הפקדת ערבות בנקאית לפקודת האגף לשיפור פני העיר.
20	תיאום עם מחלקת התברואה.
21	דוח פיקוח על הבניה על הריסת הגדרות המסומנים המיועדים להריסה.
22	הפקדת ערבות במחלקת גננות לשם הבטחת ביצוע.

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע: תוספת שטחי שירות תת קרקעית לחניה

ככולל הקלה לניוד שטחי שירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.

באם הוועדה תכיר בהקלה אזי ניתן לדחות במתכונת לצורך תיקון תכנון המעלית וכן להשלמת התנאים לדיון נוסף.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה.

עפ"י נספח בינוי החניה המוצעת הינו בקומת קרקע תכנית זו מציעה ניווד חניה לתת הקרקע.

בוצעה הקלה בנושא אבל לתוספת שטחי שירות ולא לניוד שטחי השירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה

הקובעת, ולכן מובא להכרעת הוועדה באם לקבל את הקלה לניוד ולא כפי שפורסם כאשר ההקלה שפורסמה איננה מדויקת

בנוסף, תכנון המעלית שונה מנספח הבינוי ואיננו משתלב עם הבניה המוצעת במיוחד בקומה האחרונה, לכן על ע"ב לשלב

המעלית כהמשך לחדר המדרגות המשותף בדומה לנספח הבינוי, ולא בצורה שתבלוט ממנו – התכנון החדש טעון אישור

ראש הצוות.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6001.00 מיום: 19/06/2023 ע"י המח' למידע.

לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מלבד מרפסת גג מוצעת בשונה מהנספח בקומת קרקע עד גבול חלקה, יש

לצמצם לגבולות קווי הבניין.

שטחי בניה

שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת - עיקרי מותר – 454.25 מ"ר

מוצע – 403.86 מ"ר בנוסף הוספת כל שטחי מרפסות זיז המוצעות היות ויש לחשבם כשטח עיקרי מטעמים המפורטים

למטה יצא שהבקשה לעניין שטח עיקרי מוצע עומדים במותר לפיכך על עורך הבקשה להציג חישובי השטחים כנדרש

בהתאם למותר עפ"י תב"ע.

שטחי שרות מותר מעל הכניסה הקובעת – 262.8 מ"ר כל חריגה מעבר לכך הינו סטייה ניכרת.

שטחי שירות המוצעות מעל לכניסה – 79.59 מ"ר. עומד בדרישה כאשר ישנה יתרה של 183.21 מ"ר.

כמו כן בוצע הקלה בנושא אבל לתוספת שטחי שירות ולא לניוד שטחי השירות ממפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת בעניין זו מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה לניוד ולא כפי הפרסום.

שטחי שירות המוצעות כנייד שטח שירות לטובת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת – 184.51 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מוצע 79.59 מ"ר + 184.51 מ"ר = 264.1 מ"ר מבוקש מעבר המותר יש לצמצם למותר.

מרפסות זיז

בחזית מזרחית וכן גם בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות ובין 3 קירות אשר יחושבו כשטח עיקרי.

ולכן על עורך הבקשה להוסיף למניין השטחים העיקרי את שטחי המרפסות הנ"ל.

ניהול מי נגר

לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.

לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש.

גידור תאי שטח לבנייה

יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פרסות גדרות הענה לסעיף 4.1.2 ג' (2) בתקנון

"כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ".

ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר בנושא ייבחר ע"י הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה.

צובר גז

יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית.

תנאים טרם דיון

חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024.

הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024.

מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 24/03/2024.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0262.03
מספר סידורי	53

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת ממדי"ם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מויאל ירדן
עורך הבקשה	מר רוטנברג יצחק שלמה
מתכנן השלד	רוטנברג יצחק שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

דב הוז 15, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 4 קומות מעל לקרקע, בעל גג משופע (רעפים) ושלוש כניסות.

בשכונת גוננים, דב הוז 11.

גוש 30169 חלקה 22.

מוצב מוצע:

קומת קרקע מפלס -3.00:

מוצע הרחבת קומה קיימת הכוללת שטח עיקרי וממ"ד.
בקומה המוצעת מוצע גם הריסת קירות מעטפת הבניין.
קומת כניסה +0.00:

מוצע הרחבת קומה קיימת הכוללת שטח עיקרי וממ"ד.
בקומה המוצעת מוצע גם הריסת קירות מעטפת הבניין.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" תוספת ממדי"ם "

" שינוי מנספח הבינוי."

" ניוד זכויות ממפלס 0.00 למפלס 3.00."

" הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בעמודה שלמה".

" הקלה מסעיף 10 ה. בהוראות תוכנית 4092 בדבר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן וכו' ".
תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 4202/26/03 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות שהוסרו, ולכן לא קיימות התנגדויות לבקשה הנידונה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 22.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

בכפוף לשינויים ובתנאים	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי באופן חלקי, אך גם הבינוי שמוצע בשונה מנספח הבינוי הינו תואם את קונטור הבניה עפ"י הנספח(מוצע ממ"ד במקום בינוי) ובקומה 3.00- המוצע לא תואם כלל נספח מחזית דרומית אך משלים את מראה הבניין ומוצע גם ממ"ד בחזית זו כך שאין מניעה לאשר בינוי זה. התקבלו אישורים לתנאים טרם דיון. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה ופורסמו הקלות כנדרש. התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה והוסרו וע"כ אין התנגדויות לבקשה הנידונה. למרות האמור לעיל נמצא כי משפחת בן ארוש (תת חלקה 2) מבקשים בינוי מכח ויתור זכויות מאת משפחת מויאל (תת חלקה 8). לא נמצא טופס ויתור זכויות אך מבירור מול ע"ב הובהר כי הבקשה שהוגשה הינה בהסכמת כל המבקשים גם לעניין הוויתור ולכן ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להמצאת ויתור זכויות תוך זמן קצוב שיקבע ע"י הוועדה. הוראות תב"ע: עפ"י סעיף 10 [ד']: נדרשת הסכמת השכנים למתכונת התוספת. דרישה זו מתיירת היות וכל הבינוי המוצע בבניין כולל שלוש בקשות מקבילות (תיקים 2017/262.1, 2017/262.2 והבקשה הנידונה) כולם מבקשים מכח תב"ע 4092 זו וע"כ ברור כי זו התב"ע הנבחרת ע"י השכנים. כמו"כ עפ"י דרישת התב"ע יש לסמן חיפוי באבן פראית, יש להוסיף ע"ג הרמוניקה הערה בחזיתות לחיפוי כנדרש עפ"י הוראות התב"ע. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	20/06/2024

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4092 תחילת תוקף: 25/04/1991 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4092 תחילת תוקף 25/11/1991 (אזור מגורים מיוחד). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט: * המוצע בבקשה תואם נספח בינוי באופן חלקי, פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 10 (ה): "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם		

עם קבלן בניה אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית". * המוצע בבקשה לא עבור עמודה שלימה, פורסמה הקלה לנידון. פורסמה הקלה נוספת לעניין התחייבות משפטית לבניית עמודה שלמה, היות ולא מוצעת עמודה שלימה ניתן לאפשר את הבקשה להקלה זו ולא יידרש התחייבות עם קבלן. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי נספח: 4 קומות מעל לקומת הקרקע. מוצע בבקשה: הרחבת 2 קומות קיימות. מס' יח"ד: ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה: ללא תוספת גובה בניה. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת.		

מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו מכח נספח הבינוי. יצוין: התוספת מחזית צפונית הינן תואמות נספח הבינוי. התוספות מחזית דרומית תואמות נספח בינוי חלקית לקומת הכניסה ואילו לקומה 3.00- לא מוצע מכח נספח בינוי תוספת מחזית זו ופורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח ואין מניעה לאשר היות ומוצע בינוי מהקומה מעלה וזה משלים את מראה הבניין. סה"כ השטח המותר ל-2 יח"ד המוצעות (בוצע חישוב ידני עפ"י המידות בנספח הבינוי): 65.015 מ"ר. קיים: 92.5 מ"ר. מוצע: 59.34 מ"ר, לא חורג מהמותר. * למרות ששטחי הבניה עומדים במותר נדרש להמציא טופס ויתור זכויות מאת משפחת מויאל (תת חלקה 8) למשפחת בן ארוש (תת חלקה 2) היות והגישה לממ"ד המוצעת בקומה 3.00- הינה מכח ויתור זכויות. הוראות תב"ע: עפ"י סעיף 10 [ד']: נדרשת הסכמת השכנים למתכונת התוספת. דרישה זו מתיירת היות וכל הבינוי המוצע בבניין כולל שלוש בקשות מקבילות (תיקים 2017/262.1, 2017/262.2 והבקשה הנידונה) כולם מבקשים מכח תב"ע 4092 זו וע"כ ברור כי זו התב"ע הנבחרת ע"י השכנים. כמו"כ עפ"י דרישת התב"ע יש לסמן חיפוי באבן פראית, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה הערה בחזיתות לחיפוי כנדרש עפ"י הוראות התב"ע. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד- ראה סעיף ממ"ד. ממ"ד: קומת קרקע וכניסה:	

מוצע ממ"ד לעמודה שלמה חלקית בשטח של 8.92 +עובי קירות, המוצע לא חורג מקווי הבנין ופורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח הבינוי, היות והממ"ד המבוקש מוצע במקום בינוי זהו המיקום האופטימלי ולכן ניתן לאשרו. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 31/03/2024. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 04/04/2024. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי באופן חלקי, אך גם הבינוי שמוצע בשונה מנספח הבינוי הינו תואם את קונטור הבניה עפ"י הנספח (מוצע ממ"ד במקום בינוי). התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה ופורסמו הקלות כנדרש. למרות האמור לעיל נמצא כי משפחת בן ארוש (תת חלקה 2) מבקשים בינוי מכח ויתור זכויות מאת משפחת מויאל (תת		

חלקה 8). לא נמצא טופס ויתור זכויות אך מבירור מול ע"ב הובהר כי הבקשה שהוגשה הינה בהסכמת כל המבקשים גם לעניין הוויתור ולכן ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להמצאת ויתור זכויות תוך זמן קצוב שיקבע ע"י הוועדה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.		
תוספת ממדי"ם שינוי מנספח הבינוי ניוד זכויות ממפלט 0.00 למפלט -3.00 הקלה משלביות ביצוע , בגין בניה שלא בעמודה שלמה הקלה מסעיף 10 ה. בהוראת תוכנית 4092 , בדבר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן וכו'	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
	אישור פיקוח לביצוע הריסת המסומן בצהוב	10

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי באופן חלקי, אך גם הבינוי שמוצע בשונה מנספח הבינוי הינו תואם את קונטור הבניה עפ"י הנספח(מוצע ממ"ד במקום בינוי) ובקומה 3.00- המוצע לא תואם כלל נספח מחזית דרומית אך משלים את מראה הבניין ומוצע גם ממ"ד בחזית זו כך שאין מניעה לאשר בינוי זה.

התקבלו אישורים לתנאים טרם דיון.

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה ופורסמו הקלות כנדרש.

התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה והוסרו וע"כ אין התנגדויות לבקשה הנידונה.

למרות האמור לעיל נמצא כי משפחת בן ארוש (תת חלקה 2) מבקשים בינוי מכח ויתור זכויות מאת משפחת מויאל (תת חלקה 8).

לא נמצא טופס ויתור זכויות אך מבירור מול ע"ב הובהר כי הבקשה שהוגשה הינה בהסכמת כל המבקשים גם לעניין הוויתור ולכן ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להמצאת ויתור זכויות תוך זמן קצוב שיקבע ע"י הוועדה.

הוראות תב"ע:

עפ"י סעיף 10 [ד']: נדרשת הסכמת השכנים למתכונת התוספת.

דרישה זו מתיירת היות וכל הבינוי המוצע בבניין כולל שלוש בקשות מקבילות (תיקים 2017/262.1, 2017/262.2 והבקשה הנידונה) כולם מבקשים מכח תב"ע 4092 זו וע"כ ברור כי זו התב"ע הנבחרת ע"י השכנים.

כמו"כ עפ"י דרישת התב"ע יש לסמן חיפוי באבן פראית, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה הערה בחזיתות לחיפוי כנדרש עפ"י הוראות התב"ע.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0262.01
מספר סידורי	54

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת לדירה בקומה עליונה מעל דירה קיימת .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בדיל גנון רויטל
עורך הבקשה	נורי אהרן רוני
מתכנן השלד	נורי אהרן רוני
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

דב הזז 11 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	22	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4092	תחילת תוקף	25/04/1991		

תאור הבקשה

תוספת בניה בקומה עליונה מעל דירה קיימת בהתאם לתב"ע

מידע קודם

מתאריך	23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
		התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לעניין החתימות הובהר בחוו"ד כי אין צורך בחתימות שכנים ולכן אין מניעה מלאשר את הבקשה.
	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4092 תחילת תוקף: 25/04/1991 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 05/03/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות המתכונת המוצעת". * יש לקבל הסכמה פוזיטיבית כוללת של כלל הדיירים במבנה לעניין בחירת התוכנית המועדפת למימוש בגין הרחבות שניתן לאשר בבניין זה 4092 או 3513. בנוסף, על המתנגדת נדרש לצרף מסמכים נוספים או אישור של מהנדס אחר המצהיר כי המבנה הינו אכן במעמד של מבנה מסוכן- בשלב זה לא צורף המסמך המוכיח כי אכן מדובר במבנה מסוכן שאינו יכול לשאת את עומסי הבניה המוצעת. - עפ"י בדיקה נוספת בתב"ע ובבדיקת תיק מקביל מס' 2017/262.2 הובהר כי אין צורך בהסכמת שכנים לשטח המוצע מכח תב"ע 4092 היות ושאר המבקשים בניין ביקשו מכח תב"ע זו. - לעניין עומסי הבנייה המוצעת, הבקשה מוגשת ע"י מתכנן שלד מוסמך ועפ"י בדיקתו עולה כי הבינוי המוצע אינו מסכן את יציבות המבנה. * כמו"כ התיקונים שנדרשו עפ"י החלטת וועדה והרמוניקה a תוקנו (למעט ליקויים מינוריים שיידרשו כתנאי להפצה לגורמים) כמפורט להלן עיקרי התיקונים שנדרשו עפ"י החלטת הוועדה: * ההרמוניקה מציגה שטח קיים המתייחס ל- 2 דירות סמוכות, אחת עבורה הוגשה תוספת הבניה והשניה מוצגת ללא שינוי, יש להציג את שטח הדירה עבורה הוגשה הבקשה או לחילופין, להציג את שטח של כל הקומה- נדרש לתקן		

זאת. - תוקן כנדרש וע"ב מציג את השטח עבור הדירה לה מוצע תוספת שטח. * עפ"י הוראת התוכנית בסעיף 10 ד', נדרש להחליט על תוכנית אחידה למימוש בבניין זה- 4092 או 3513- נדרש לקבל הסכמה פוזיטיבית של כל דיירי הבניין כי תוכנית 4092 הינה התוכנית המקובלת על כלל הדיירים והיא המיטיבה עימם על פני התוכנית השניה, כתנאי לדיון חוזר. - היות וכבר אושר בתיק מקביל תוספת שטח מכח תב"ע 4092 ותב"ע זו היא החלה בחלקה עפ"י תיק המידע ניתן לראות בזה הסכמה לתוספת הבינוי מכח תב"ע זו ולא נדרשות חתימות שכנים. מבוקש חדר מחוזק המוצג כתוספת שטח שירות- 11.58 מ"ר, בהתאם להחלטת הערר לעניין אופן חישוב חדרים מחוזקים, לא ניתן להציג שטח זה כתוספת שטח שירות אלא שטח עיקרי בלבד, נדרש לתקן בהתאם. - החדר המחוזק חושב כשטח עיקרי והמוצע תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה. המתנגדת בבקשה מתנגדת לעניין חיזוק המבנים ומניעת קידום פינוי בינוי, עפ"י המערכת האזור מסומן לפינוי בינוי אך טרם התקדמה תכנית באגפים השונים בעירייה, לעניין יציבות המבנה הבקשה המוצעת הינה עפ"י הצהרת מהנדס כי אין מניעה להוסיף את העומסים המוצעים בבקשה (עפ"י התייעצות מול מנהל האגף הוחלט להעלות את הבקשה לדיון היות והמתנגדת לא המציאה סימוכין לדבריה לעניין יציבות המבנה), עוד טוענת המתנגדת כי בתקופה הבניה לא תוכל להתגורר בדירתה ולכן יהווה פגיעה כלכלית. כעת המתנגדת הסירה את התנגדותה לבקשה הנידונה. * הבקשה תוקנה כנדרש ואין מניעה כעת מלאשרה.		

יש לקבל הסכמה פוזיטיבית כוללת של כלל הדיירים במבנה לעניין בחירת התוכנית המועדפת למימוש בגין הרחבות שניתן לאשר בבניין זה 4092 או 3513. בנוסף, על המתנגדת נדרש לצרף מסמכים נוספים או אישור של מהנדס אחר המצהיר כי המבנה הינו אכן במעמד של מבנה מסוכן- בשלב זה לא צורף המסמך המוכיח כי אכן מדובר במבנה מסוכן שאינו יכול לשאת את עומסי הבניה המוצעת. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4092: תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי בתוכנית 4092, מבוקש לממש בשלב זה את הבניה המאושרת קומה ג'- קומה עליונה ולא את כל היקף הבניה האפשרית שניתן לממש- הרחבת הקומה הקיימת. אין מניעה לאשר את היקף הבניה המוצע בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מפלס דירה קיימת של מש' בדיל גנון, מבקשים להוסיף מהלך מדרגות להגעה לתוספת המפלס המוצע מעל הדירה הקיימת- מפלס זה נשמט משום מה מההרמוניקה, נדרש להציגו כנדרש. בנוסף, ההרמוניקה מציגה שטח קיים המתייחס ל- 2 דירות סמוכות, אחת עברה הוגשה תוספת הבניה והשניה מוצגת ללא שינוי, יש להציג את שטח הדירה עברה הוגשה הבקשה או לחילופין, להציג את שטח של כל הקומה- נדרש לתקן זאת. תוספת הבניה שניתן להציע בהתאם לתוכנית 4092 אינה מבוקשת בשלב זה, בוקשה הקלה לצמצום הבניה שניתן לממש בהתאם לנספח הבינוי- ניתן לאשר.	05/03/2023	דיון בועדת משנה : לדחות : במתכונת המוצעת

תוכנית קומה ג' מפלס +8.40 מפלס חדש מעל 2 קומות קיימות בבניין, הבקשה תואמת בנפחה לנספח בינוי בתוכנית 4092. עפ"י הוראת התוכנית בסעיף 10 ד', נדרש להחליט על תוכנית אחידה למימוש בבניין זה- 4092 או 3513- נדרש לקבל הסכמה פוזיטיבית של כל דיירי הבניין כי תוכנית 4092 הינה התוכנית המקובלת על כלל הדיירים והיא המיטיבה עימם על פני התוכנית השניה, כתנאי לדיון חוזר. במפלס זה מבוקש חדר מחוזק המוצג כתוספת שטח שירות- 11.58 מ"ר, בהתאם להחלטת הערר לעניין אופן חישוב חדרים מחוזקים, לא ניתן להציג שטח זה כתוספת שטח שירות אלא שטח עיקרי בלבד, נדרש לתקן בהתאם. שלביות ביצוע לפי סעיף 10 ה' הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד, לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי- בוקשה הקלה לבנייה שלא בעמודה שלימה כיוון שהשכנים לא מעוניינים בביצוע הבניה בשלב זה, אין מניעה לאשר את המוצע. תנאים למתן היתר בניה: -הבניה תהיה באבן פראית בגוון, סיתות וכחול כדוגמת הקיים. -עפ"י סעיף 10 ד', תנאי למתן בניה בבניינים שבחלקות 12, 13, 22, 23 יהיה הסכמה של דיירי הבניינים על מתכונת ההרחבה, היתרי הבניה לכל העמודות בכל בניין יינתנו עפ"י נספח בינוי של תוכנית זו או של תוכנית 3513 ולא יותר שילוב בין נספחי הבינוי של התוכניות השונות. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטה וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית		

מתוקנת	12/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
יש לקבל הסכמה פוזיטיבית כוללת של כלל הדיירים במבנה לעניין בחירת התוכנית המועדפת למימוש בגין הרחבות שניתן לאשר בבניין זה 4092 או 3513. בנוסף, על המתנגדת נדרש לצרף מסמכים נוספים או אישור של מהנדס אחר המצהיר כי המבנה הינו אכן במעמד של מבנה מסוכן- בשלב זה לא צורף המסמך המוכיח כי אכן מדובר במבנה מסוכן שאינו יכול לשאת את עומסי הבניה המוצעת. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4092: תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי בתוכנית 4092, מבוקש לממש בשלב זה את הבניה המאושרת קומה ג'- קומה עליונה ולא את כל היקף הבניה האפשרית שניתן לממש- הרחבת הקומה הקיימת. אין מניעה לאשר את היקף הבניה המוצע בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מפלס דירה קיימת של מש' בדיל גנון, מבקשים להוסיף מהלך מדרגות להגעה לתוספת המפלס המוצע מעל הדירה הקיימת- מפלס זה נשמט משום מה מההרמוניקה, נדרש להציגו כנדרש. בנוסף, ההרמוניקה מציגה שטח קיים המתייחס ל- 2 דירות סמוכות, אחת עבודה הוגשה תוספת הבניה והשניה מוצגת ללא שינוי, יש להציג את שטח הדירה עבודה הוגשה הבקשה או לחילופין, להציג את שטח של כל הקומה- נדרש לתקן זאת. תוספת הבניה שניתן להציע בהתאם לתוכנית 4092 אינה מבוקשת בשלב זה, בוקשה הקלה לצמצום הבניה שניתן לממש בהתאם לנספח הבינוי- ניתן לאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +8.40 מפלס חדש מעל 2 קומות קיימות בבניין, הבקשה תואמת		

בנפחה לנספח בינוי בתוכנית 4092. עפ"י הוראת התוכנית בסעיף 10 ד', נדרש להחליט על תוכנית אחידה למימוש בבניין זה- 4092 או 3513- נדרש לקבל הסכמה פוזיטיבית של כל דיירי הבניין כי תוכנית 4092 הינה התוכנית המקובלת על כלל הדיירים והיא המיטיבה עימם על פני התוכנית השניה, כתנאי לדיון חוזר. במפלס זה מבוקש חדר מחוזק המוצג כתוספת שטח שירות- 11.58 מ"ר, בהתאם להחלטת הערר לעניין אופן חישוב חדרים מחוזקים, לא ניתן להציג שטח זה כתוספת שטח שירות אלא שטח עיקרי בלבד, נדרש לתקן בהתאם. שלביות ביצוע לפי סעיף 10 ה' הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד, לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי- בוקשה הקלה לבנייה שלא בעמודה שלימה כיוון שהשכנים לא מעוניינים בביצוע הבניה בשלב זה, אין מניעה לאשר את המוצע. תנאים למתן היתר בניה: -הבניה תהיה באבן פראית בגוון, סיתות וכחול כדוגמת הקיים. -עפ"י סעיף 10 ד', תנאי למתן בניה בבניינים שבחלקות 12, 13, 22, 23 יהיה הסכמה של דיירי הבניינים על מתכונת ההרחבה, היתרי הבניה לכל העמודות בכל בניין יינתנו עפ"י נספח בינוי של תוכנית זו או של תוכנית 3513 ולא יותר שילוב בין נספחי הבינוי של התוכניות השונות. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	12/02/2023	חוות דעת תכנונית

4092 תחילת תוקף: 25/04/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד תכניות כפופות: תוכנית 3513 תחילת תוקף 13/04/1988. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 4092 כוללת בסעיף 8 הוראה גורפת לעניין הקלות, "כל הוראות תוכנית מס' 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התוכנית יראה כסטייה ניכרת"- סעיף גורף ולכן ל"ר. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספחי בינוי, הנספח הרלוונטי לבקשה זו הינו נספח מס' 7. הבקשה אינה לכל נפח הבינוי האפשרי- התוספת הינה לקומה מעל דירה קיימת בלבד ללא תוספת של השטח והמרפסות במפלס קומה ב' הקיימת- בוקשה הקלה לבניה מצומצמת בנפח שניתן לממש, אין מניעה לאשר הקלה זו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2022/6299 שהוגש מיום: 09/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הקו המסומן באדום הוא קו הבניין- תוספת הבניה הינה בתוך קונטור קווי הבניין- אין מניעה לאשר. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות בכל חתר עפ"י תוכנית 4092, בבקשה הנוכחית מבוקשת תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי- עומדים בדרישה, ניתן לאשר.		

מספר יח"ד לא ניתן לאשר תוספת יח"ד- הבקשה אינה כוללת יח"ד, ניתן לאשר. גובה גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1- הבניה המוצעת תואמת לנספח הבינוי, לא מבוקש גובה החורג מהמאוסר, ניתן לאשר. שלביות ביצוע לפי סעיף 10 ה' הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד, לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי- בוקשה הקלה לבנייה שלא בעמודה שלימה כיוון שהשכנים לא מעוניינים בביצוע הבניה בשלב זה, אין מניעה לאשר את המוצע. תנאים למתן היתר בניה: -הבניה תהיה באבן פראית בגוון, סיתות וכחול כדוגמת הקיים. -עפ"י סעיף 10 ד', תנאי למתן בניה בבניינים שבחלקות 12, 13, 22, 23 יהיה הסכמה של דיירי הבניינים על מתכונת ההרחבה, היתרי הבניה לכל העמודות בכל בניין יינתנו עפ"י נספח בינוי של תוכנית זו או של תוכנית 3513 ולא יותר שילוב בין נספחי הבינוי של התוכניות השונות. נדרשת הסכמה פוזיטיבית של דיירי כלל הבניין כתנאי לדיון בהתנגדות שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4092: תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי בתוכנית 4092, מבוקש לממש בשלב זה את הבניה המאושרת קומה ג'- קומה עליונה ולא את כל היקף הבניה האפשרית שניתן לממש- הרחבת הקומה הקיימת. אין מניעה לאשר את היקף הבניה המוצע בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות:		

תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מפלס דירה קיימת של מש' בדיל גנון, מבקשים להוסיף מהלך מדרגות להגעה לתוספת המפלס המוצע מעל הדירה הקיימת- מפלס זה נשמט משום מה מההרמוניקה, נדרש להציגו כנדרש. בנוסף, ההרמוניקה מציגה שטח קיים המתייחס ל- 2 דירות סמוכות, אחת עבודה הוגשה תוספת הבניה והשניה מוצגת ללא שינוי, יש להציג את שטח הדירה עבודה הוגשה הבקשה או לחילופין, להציג את שטח של כל הקומה- נדרש לתקן זאת. תוספת הבניה שניתן להציע בהתאם לתוכנית 4092 אינה מבוקשת בשלב זה, בוקשה הקלה לצמצום הבניה שניתן לממש בהתאם לנספח הבינוי- ניתן לאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +8.40 מפלס חדש מעל 2 קומות קיימות בבניין, הבקשה תואמת בנפחה לנספח בינוי בתוכנית 4092. עפ"י הוראת התוכנית בסעיף 10 ד', נדרש להחליט על תוכנית אחידה למימוש בבניין זה- 4092 או 3513- נדרש לקבל הסכמה פוזיטיבית של כל דיירי הבניין כי תוכנית 4092 הינה התוכנית המקובלת על כלל הדיירים והיא המיטיבה עימם על פני התוכנית השניה, כתנאי לדיון חוזר. במפלס זה מבוקש חדר מחוזק המוצג כתוספת שטח שירות- 11.58 מ"ר, בהתאם להחלטת הערר לעניין אופן חישוב חדרים מחוזקים, לא ניתן להציג שטח זה כתוספת שטח שירות אלא שטח עיקרי בלבד, נדרש לתקן בהתאם. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, קיימים 17 תתי חלקות והמבקשים הינם בתת חלקה מס' 14, הבדיקה	

בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. הבקשה תואמת נספח, בוצע פרסום לפי סעיף 149 ללא הצגת חתימות שכנים לבניה ברכוש משותף בשיעור של 2/3, לא נדרש. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 10/01/2023, הטפסים מצורפים בארכיב האופטי. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 17/11/2022. התנגדויות התקבלה התנגדות מצד שכנה גובלת. התנגדות גב' ירדן מויאל, מתגוררת בדירה מס' 3, מתחת למבקשת: בניין בסכנת קריסה- מדובר על בניין רכבת ישן מאד לפני חמישים שנה שבעבר היה בסכנת קריסה כל תוספת על הבניין יכולה לפגוע להזיק ואפילו לגרום לנזקים פגיעה ברכוש ובחיי אדם. יש סכנה גבוהה לקריסה של הבניין בתוספת כלשהי. הבניין בתהליך פינוי בינוי- הדיירים שגרים בבניינים בסביבה נמצאים בתהליך מתקדם של פינוי בינוי. בתקופה האחרונה מתקיימות ומדידות של הדירות וכל רצון לתוספת הדירה עכשיו הינו חד משמעית לקבל ולזכות בזכויות בנייה נוספות. פגיעה כלכלית בדיירי הבתים- בעת בנייה בוודאות לא ניתן יהיה לגור בדירות בבניין אי לכך נאלץ להשכיר דירה לכן קיימת פגיעה כלכלית קריטית משמעותית בדיירי הבניין מבלי לקבל כל פיצוי מגורם כלשהו. פגיעה במבנה הנכס שלי- חוששת ששיפוץ בדירה מעל הנכס שלי עשוי לפגוע בדירה שלי וליצור נזקים חמורים וקשים שימנעו אפשרות למגורים בדירה. המתנגדת לא צרפה מסמך כלשהוא המעיד על קידום העניין של פינוי בינוי בבניין זה, בקשה להיתר מלווה ע"י מהנדס בניין אשר אחראי ליציבות המבנה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	25/10/2022	בניה שלא בעמודה שלמה - קומות תחתונות לא מעוניינות הקלה מהבינוי לבניה בשטח מצומצם מהמותר - מאחר והקומות התחתונות לא משתתפות

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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

לעניין החתימות הובהר בחו"ד כי אין צורך בחתימות שכנים ולכן אין מניעה מלאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2010/0691.01
מספר סידורי	55

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת, תוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוזרי ארז
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידיים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידיים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מרווה 12, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28113	3	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017		
209593	תחילת תוקף	28/01/2017		
3033	תחילת תוקף	11/08/1985		
א8387	תחילת תוקף	22/03/2010		

תאור הבקשה

היתרים אחרונים:

על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר המקורי של הבינוי הקיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין טורי ומדורג המשמש למגורים בן 4 קומות בכל חתך כאשר קיימות 2 קומות מתחת לכניסה

הקובעת, לבניין מס' כניסות ברחוב מרווה 12, גילה, בגוש: 28113 חלקה: 3

מצב מוצע:

מפלס +5.44 - מוצע תוספת מרפסת בחזית מזרחית בגודל של כ- 10.80 מ"ר.
מפלס +8.22 - מוצע תוספת קומה גג הכוללת מרפסת גג, חדר מחוזק ומדרגות פנימיות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"בניית מרפסת ברוחב של 2.00"

"מרפסת זיז מחוץ לקו בניין"

"הוספת חלק מדר מחוזק מחוץ לקו בניין"

"הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח בינוי עבור השלמת דירת גג."

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 26/03/2024

ולפי נתוני המערכת לא התקבלה התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
קווי בניין:	
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן:	

מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז מחוץ לקונטור הבנין כאשר לא הוצג קוו בנין רלוונטי, על ע"ב להציג תיק מידע שיקלול קוו בנין רלוונטי ולבחינת המרפסת ועמידה בתקנות סטיה ניכרת כולל למרפסות המוצגות בתכנית צל. מוצע במפלס +8.22 תוספת על גג הבניין אשר החורגת מקווי הבניין, על עורך הבקשה לצמצם את המוצע כך שלא יהווה צמצום שטח בין קוו הבנין לגבול חלקה. חדר מוחזק ניתן שיחרוג מקוו הבנין ע"פ תקנות. נספח בינוי והתייחסות לתוספות: קיים נספח בינוי מנחה למעט עניין מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין. מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז אשר לא תואמת נספח בינוי בשטח של כ- 10.80 מ"ר כאשר מדובר בתכנית בסמכות מקומית. עומק המרפסת- כ- 2.00 מ' פורסמה הקלה לעניין זה. תכנית צל- הוצגה תכנית צל לשאר דיירי הבניין בתכניות הקומות אך יש להציג בהתאם בחזיתות הרלוונטיות וכן לאחר הצגת קוו בנין רלוונטי יש לוודאות שתכנית הצל עומדת בתקנות סטיה ניכרת וגובה מהקרקע כולל המרפסת המוצעת . צמד – מרפסת הגג המוצעת בקומה מעל יכולה להוות צמד כנדרש. מוצע במפלס +8.22 : מרפסת גג התואמת נספח בינוי, כנדרש. תוספת שטח מכח נספח ו-5% השלמת דירת גג, על ע"ב להציג בצד חישוב (ניתן ידנית בהרמוניקה) לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיקלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות. כמובן שבחישוב הרבובט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות. מוצע חדר מחוזק בנוסף לנספח הבינוי כאשר התכנית לא		

מתייחסת לפתרון מיגוני כך שניתן לאשר בנוסף לנספח בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, אשר ע"פ התקנות הנו אפשרי גם מחוץ לקו הבנין, אך יש ליישר בחזית הדרומית ע"פ הסימון בהרמוניקה a . כמו כן ע"פ החישוב של הרובוט רואים שישנו שטח עיקרי ממרחב מוגן דירתי, מה שאומר שהשטח עובר את ה-9 מ"ר המותרים נטו, יש לסמן בבירור מיקום שטח זה בתכנית הקומה כך שימוקם בתוך קו הבנין וכן שיכלל בשטח המותר מנספח הבינוי ולא בנוסף לו (הכוונה ל- 3.68 מ"ר הנוספים). לאחר תיקון הבקשה, מיקום ותכנון החדר המחוזק ייבחן בשנית ע"י הצוות המקצועי כך שימוקם במקום מיטבי וישתלב עם הבנין הקיים. מוצע 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת, התכנית כפופה למתאר הנחיית מנהל האגף הנה להציע בשטח שבין החדר המחוזק לפטיו כמסומן בקו ירוק ע"ג הרמוניקה a ובתיאום מול בוחנת הרישוי היות ושטח בינוי החורג מקו בנין ומצמצם את השטח בין קו הבנין לגבול חלקה מהווה סטיה ניכרת. לאחר הצגת התיקון נושא השיפור האדריכלי ייבחן שנית. יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה ל אפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה. פתחים: יש להתאים מיקום וגודל הפתחים המוצעים בחזית מזרחית לקיים בקומות מתחת ובאותו קו. חוות דעת אדריכלית: הנושא ייבחן לאחר השלמת התיקונים הנדרשים כמפורט לעיל. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים 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: 8387א תחילת תוקף: 22/03/2010 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 8387א' תחילת תוקף 22/03/2010 , אזור מגורים מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין סטייה ניכרת: גובה בניה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז אשר חורגת מקווי בנין , התייחסות בסעיף קווי בנין. מוצע במפלס +8.22 תוספת המוצעת מחוץ לתחום קווי הבניין, התייחסות בהמשך. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן: מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז מחוץ לקונטור הבנין כאשר לא הוצג קוו בנין רלוונטי, על ע"ב להציג תיק מידע שיכלול קוו בנין רלוונטי ולבחינת המרפסת ועמידה בתקנות סטיה ניכרת כולל למרפסות המוצגות בתכנית צל. מוצע במפלס +8.22 תוספת על גג הבניין אשר החורגת מקווי הבניין, על עורך הבקשה לצמצם את המוצע כך שלא יהווה צמצום שטח בין קוו הבנין לגבול חלקה. חדר מוחזק ניתן שיחרוג מקוו הבנין ע"פ תקנות. נספח בינוי והתייחסות לתוספות: קיים נספח בינוי מנחה למעט עניין מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין. מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז אשר לא תואמת נספח בינוי בשטח של כ- 10.80 מ"ר כאשר מדובר בתכנית בסמכות מקומית. עומק המרפסת- כ- 2.00 מ' פורסמה הקלה לעניין זה. תכנית צל- הוצגה תכנית צל לשאר דיירי הבניין בתכניות הקומות אך יש להציג בהתאם בחזיתות הרלוונטיות וכן לאחר הצגת קוו בנין רלוונטי יש לוודאות שתכנית הצל עומדת בתקנות סטיה ניכרת וגובה מהקרקע כולל המרפסת המוצעת . צמד – מרפסת הגג המוצעת בקומה מעל יכולה להוות צמד כנדרש. מוצע במפלס +8.22 : מרפסת גג התואמת נספח בינוי, כנדרש. תוספת שטח מכח נספח ו-5% השלמת דירת גג, על ע"ב להציג בצד חישוב (ניתן ידנית בהרמוניקה) לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות. כמובן שבחישוב הרובוט ניתן להוריד את שטח המדרגות	

הפנימיות לצורך חישובי האגרות. מוצע חדר מחוזק בנוסף לנספח הבינוי כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני כך שניתן לאשר בנוסף לנספח בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, אשר ע"פ התקנות הנו אפשרי גם מחוץ לקווי הבנין, אך יש ליישר בחזית הדרומית ע"פ הסימון בהרמוניקה a . כמו כן ע"פ החישוב של הרובוט רואים שישנו שטח עיקרי ממרחב מוגן דירתי, מה שאומר שהשטח עובר את ה-9 מ"ר המותרים נטו, יש לסמן בבירור מיקום שטח זה בתכנית הקומה כך שימוקם בתוך קווי הבנין וכן שיקלל בשטח המותר מנספח הבינוי ולא בנוסף לו (הכוונה ל- 3.68 מ"ר הנוספים). לאחר תיקון הבקשה, מיקום ותכנון החדר המחוזק ייבחן בשנית ע"י הצוות המקצועי כך שימוקם במקום מיטבי וישתלב עם הבנין הקיים. מוצע 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת, התכנית כפופה למתאר הנחיית מנהל האגף הנה להציע בשטח שבין החדר המחוזק לפטיו כמסומן בקווי ירוק ע"ג הרמוניקה a ובתיאום מול בוחנת הרישוי היות ושטח בינוי החורג מקווי בנין ומצמצם את השטח בין קווי הבנין לגבול חלקה מהווה סטיה ניכרת. לאחר הצגת התיקון נושא השיפור האדריכלי ייבחן שנית. יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה ל אפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע ראה בסעיף 5.3 "כל עמודה תבוצע בהינף אחד והקומה העליונה תיבנה בנפרד". לא מבקשים בניה בעמודה , כך שסעיף זה איננו רלוונטי. מס קומות: עפ"י התכנית שחלה, טבלה 5 מס הקומות המירבי הינו 4 המוצע בבקשה עומד בנדרש 4 קומות בחתך לכן עומד בנדרש.		

מס יח"ד: לא מוצע בבקשה זו תופסת יח"ד. פתחים: יש להתאים מיקום וגודל הפתחים המוצעים בחזית מזרחית לקיים בקומות מתחת ובאותו קוו. אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שפ"ע: אושר בתאריך 27/3/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. נוהל בקרה הנדסית: המוצע בבקשה אינו נדרש לחיזוקים. חוות דעת אדריכלית: הנושא ייבחן לאחר השלמת התיקונים הנדרשים כמפורט לעיל. -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/03/2024	בניית מרפסת ברוחב של 2.00 מרפסת זיז מחוץ לקו בניין הוספת חלק מדר מחוזק מחוץ לקו בניין הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח בינוי עבור השלמת דירת גג.

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

לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני
ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן:

מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז מחוץ לקונטור הבנין כאשר לא הוצג קוו בנין רלוונטי, על
ע"ב להציג תיק מידע שיקלול קוו בנין רלוונטי ולבחינת המרפסת ועמידה בתקנות סטיה
ניכרת כולל למרפסות המוצגות בתכנית צל.

מוצע במפלס +8.22 תוספת על גג הבניין אשר החורגת מקווי הבניין, על עורך הבקשה
לצמצם את המוצע כך שלא יהווה צמצום שטח בין קוו הבנין לגבול חלקה.

חדר מוחזק ניתן שיחרוג מקוו הבנין ע"פ תקנות.

נספח בינוי והתייחסות לתוספות:

קיים נספח בינוי מנחה למעט עניין מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין.

מוצע במפלס +5.44 מרפסת זיז אשר לא תואמת נספח בינוי בשטח של כ- 10.80 מ"ר כאשר מדובר בתכנית בסמכות מקומית.

עומק המרפסת- כ- 2.00 מ' פורסמה הקלה לעניין זה.

תכנית צל- הוצגה תכנית צל לשאר דיירי הבניין בתכניות הקומות אך יש להציג בהתאם בחזיתות הרלוונטיות וכן לאחר הצגת קוו בנין רלוונטי יש לוודא שתכנית הצל עומדת בתקנות סטיה ניכרת וגובה מהקרקע כולל המרפסת המוצעת .

צמד – מרפסת הגג המוצעת בקומה מעל יכולה להוות צמד כנדרש.

מוצע במפלס +8.22 :

מרפסת גג התואמת נספח בינוי, כנדרש.

תוספת שטח מכח נספח ו-5% השלמת דירת גג, על ע"ב להציג בצד חישוב (ניתן ידנית בהרמוניקה) לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיקלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות.

כמובן שבחישוב הרבובט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות.

מוצע חדר מחוזק בנוסף לנספח הבינוי כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני כך שניתן לאשר בנוסף לנספח בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, אשר ע"פ התקנות הנו אפשרי גם מחוץ לקווי הבנין, אך יש ליישר בחזית הדרומית ע"פ הסימון בהרמוניקה a .

כמו כן ע"פ החישוב של הרבובט רואים שישנו שטח עיקרי ממרחב מוגן דירתי, מה שאומר שהשטח עובר את ה-9 מ"ר המותרים נטו, יש לסמן בבירור מיקום שטח זה בתכנית הקומה כך שימוקם בתוך קווי הבנין וכן שיקלול בשטח המותר מנספח הבינוי ולא בנוסף לו (הכוונה ל-3.68 מ"ר הנוספים). לאחר תיקון הבקשה, מיקום ותכנון החדר המחוזק ייבחן בשנית ע"י הצוות המקצועי כך שימוקם במקום מיטבי וישתלב עם הבנין הקיים.

מוצע 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת, התכנית כפופה למתאר הנחיית מנהל האגף הנה להציע בשטח שבין החדר המחוזק לפטיו כמסומן בקווי ירוק ע"ג הרמוניקה a ובתיאום מול בוחנת הרישוי היות ושטח בינוי החורג מקווי בנין ומצמצם את השטח בין קווי הבנין לגבול חלקה מהווה סטיה ניכרת. לאחר הצגת התיקון נושא השיפור האדריכלי ייבחן שנית.

יש לציין שהפקת היתר בניה הנו כפוף לכניסה לתוקף של תכנית 1207158 אשר אמורה ל אפשר תוספת 5% בפעימה אחת וכמובן בכפוף לעמידה בהוראותיה.

פתחים:

יש להתאים מיקום וגודל הפתחים המוצעים בחזית מזרחית לקיים בקומות מתחת ובאותו קוו.

חוות דעת אדריכלית:

הנושא ייבחן לאחר השלמת התיקונים הנדרשים כמפורט לעיל.

-על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2019/0575.00
מספר סידורי	56

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניין מגורים חדש עם 7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו מריר ראבעה
עורך הבקשה	אדריכל מוסא נביל
מתכנן השלד	הנדסאי אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

איחוד הכפר 0 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30284	22	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3855	תחילת תוקף	15/01/2007			
3855	תחילת תוקף	15/01/2007	א22	אזור מגורים 3 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה

במסגרת הבקשה מוצע בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה סה"כ 7 יח"ד

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת יח"ד אחת עד 120 מ"ר - לפי חק כחלון

תום מועד הגשת התנגדויות: 02/06/2020

הערה במקביל לבקשה זו מתנהלת בקשה מס' 19/410 על אותה חלקה

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין הוגש בל"מ לעניין סגירת הבקשה, בהתאם לתגובת וועדת ערר התקבלה החלטה בתאריך 08/05/2024 על כך שנדרש להביא את הבקשה בפני הוועדה המקומית לקבלת החלטה באם יש מקום לקבלה או לדחותה. הסמכות לאשר או לדחות את הבקשה להיתר נתונה לוועדה המקומית ולא לצוות המקצועי. מה גם, שהוועדה המקומית לא קבעה בהחלטתה כי יש לסגור את הבקשה ככל שלא תתוקן במועד שנקצב על ידה- לכן, בנסיבות אלו היה נדרש להביא את התיק לדיון חוזר לקבלת ההחלטה ע"י. על כן, הבקשה אשר הוגשה לאגף הרישוי בינואר 2023 מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה לשם מתן החלטה. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 02/12/2020, והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת ממס' סיבות: קווי בניין, מס' יח"ד, שטחי בניה, מרפסות זיז, פיתוח שטח, תנאים טרם דיון. הוגשה הרמוניקה למערכת לדיון נוסף, אולם לא הושלמו כלל התיקונים הנדרשים אשר העניין העיקרי שטרם הושלם הינו מקור זכויות הבניה לצורכי שירות- קיימת חריגה בשטח של כ- 200 מ"ר אשר כולל את החניה והמיון שהתוכנית לא הוסיפה זכויות עבורם ולא התקבל הסבר מע"ב ע"מ לשקול פתרונות אפשריים לגשר על השטחים הנדרשים, בנוסף, לא הוטמעה תוכנית פיתוח מלאה הכוללת את כל הפרוט הנדרש כולל חישוב תכסית, חומרי גמר, פירים, גבהים ומפלסים בסמיכות למגרש, להלן הפרוט לסעיפים אשר דרשו התייחסות בהתאם להחלטה קודמת: שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח המגרש הינו 910 מ"ר, ניתן לממש בניה של שטחים עיקריים עד 90%.

קיימות 2 בקשות בחלקה זו, הבקשה הנוכחית ובקשה מס' 2019/410.00 אשר עדיין אינה נדונה, לא קודמה בשלב פתיחת בקשה, בבקשה זו מציעים לממש כמחצית מזכויות הבניה שניתן לאשר במסגרת התוכנית החלה- 45% = 409.50 מ"ר, הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקריים מכוח כחלון, התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה 910x90=819 מ"ר, $409.50 = 819/2$ זכויות בניה עיקריות עבור בקשה זו, מחצית מהזכויות שניתן לממש. עיקרי יחסי מותר+ כחלון, $491.40 = 120\% \times 409.50$. מבקשים 468.50 מ"ר, עומדים בדרישה וקיימת יתרה של 22.90 מ"ר. שטחי בניה – שטחי שרות שטח עבור מחסנים, חדרי הסקה ומכונות, חדרי מדרגות, מקלט וחניה : 5%.12 משטח המגרש. $75.113 = 5\% \times 910$ מ"ר, נדרש לחלק שטח זה עבור המבנה הנוסף בחלקה- 56.87 מ"ר. $269.70 = 120\% \times 56.87$ מ"ר, שטח שירות מוצע 269.70 מ"ר, הבקשה חורגת ב- 200 מ"ר, לא ניתן לאשר. פיתוח שטח לא התקבלה תכנית פיתוח. תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- עבור בקשה הזו ניתן לאשר מחצית מהתכנית, ניתן לאשר עד 182 מ"ר ומבוקש סה"כ 171 מ"ר. שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו – לא הוצג חישוב.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3855 תחילת תוקף: 15/01/2007	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד הוגש בל"מ לעניין סגירת הבקשה, בהתאם לתגובת וועדת ערר התקבלה החלטה בתאריך 08/05/2024 על כך שנדרש להביא את הבקשה בפני הוועדה המקומית לקבלת החלטתה באם יש מקום לקבלה או לדחותה. הסמכות לאשר או לדחות את הבקשה להיתר נתונה לוועדה המקומית ולא לצוות המקצועי. מה גם, שהוועדה המקומית לא קבעה בהחלטתה כי יש לסגור את הבקשה ככל שלא תתוקן במועד שנקצב על ידה- לכן, בנסיבות אלו היה נדרש להביא את התיק לדיון חוזר לקבלת ההחלטה ע"י. על כן, הבקשה אשר הוגשה לאגף הרישוי בינואר 2023 מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה לשם מתן החלטה. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 02/12/2020, והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת ממס' סיבות: קווי בניין, מס' יח"ד, שטח' בניה, מרפסות זיז, פיתוח שטח, תנאים טרם דיון. הוגשה הרמוניקה למערכת לדיון נוסף, אולם לא הושלמו כלל התיקונים הנדרשים אשר העניין העיקרי שטרם הושלם הינו מקור זכויות הבניה לצורכי שירות- קיימת חריגה בשטח של כ- 200 מ"ר אשר כולל את החניה והמיתון שהתוכנית לא הוסיפה זכויות עבורם ולא התקבל הסבר מע"ב ע"מ לשקול פתרונות אפשריים לגשר על השטחים הנדרשים, בנוסף, לא הוטמעה תוכנית פיתוח מלאה הכוללת את כל הפרוט הנדרש כולל חישוב תכסית, חומרי גמר, פירים, גבהים ומפלסים בסמיכות למגרש, להלן הפרוט לסעיפים אשר דרשו התייחסות בהתאם להחלטה קודמת: קווי בניין- הבניה המוצעת בתכנון המתוקן הינה בתוך גבולות קווי הבניין, כנדרש. גבהים- הגובה המותר על פי תכנית המתאר : 16 מ'- הגובה המוצע: 13.34 מ', בהתאם למותר. מספר יחידות דיור-		

מס יח"ד מותר: 6 יח"ד לבניין על פי החלטת ועדת ערר מתאריך 26/06/2012, בתיק מס' 2011/1041.00 מס' יח"ד מוצע: 7 יח"ד בחריגה מהמותר פורסמה הקלה ($6\% \times 0.6 = 0.036$ מכיוון שזה יותר מ 0.5 ניתן לעגל ל-1) לא ניתן לקבל אישור לתוספת עוד יח"ד בחלקה אלה לאחר קבלת הסכמה של כל הבעלים בחלקה, התקבלה הסכמה של כלל הבעלים בחלקה מתאריך 02/10/2022. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח המגרש הינו 910 מ"ר, ניתן לממש בניה של שטחים עיקריים עד 90%. קיימות 2 בקשות בחלקה זו, הבקשה הנוכחית ובקשה מס' 2019/410.00 אשר עדיין אינה נדונה, לא קודמה בשלב פתיחת בקשה, בבקשה זו מציעים לממש כמחצית מזכויות הבניה שניתן לאשר במסגרת התוכנית החלה- 45% = 409.50 מ"ר, הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקריים מכוח כחלון, התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה $910 \times 90\% = 819$ מ"ר, $409.50 = 819/2$ זכויות בניה עיקריות עבור בקשה זו, מחצית מהזכויות שניתן לממש. עיקרי יחסי מותר+ כחלון, $409.50 \times 120\% = 491.40$. מבקשים 468.50 מ"ר, עומדים בדרישה וקיימת יתרה של 22.90 מ"ר. שטחי בניה – שטחי שרות שטח עבור מחסנים, חדרי הסקה ומכונות, חדרי מדרגות, מקלט וחניה : 12.5% משטח המגרש. $910 \times 12.5\% = 113.75$ מ"ר, נדרש לחלק שטח זה עבור המבנה הנוסף בחלקה- 56.87 מ"ר. $56.87 \times 120\% = 68.24$ מ"ר, שטח שירות מוצע 269.70 מ"ר, הבקשה חורגת ב- 200 מ"ר, לא ניתן לאשר. פיתוח שטח לא התקבלה תכנית פיתוח. תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- עבור בקשה הזו ניתן לאשר מחצית מהתכנית, ניתן לאשר עד 182 מ"ר ומבוקש סה"כ 171 מ"ר. שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח	

המגרש נטו – לא הוצג חישוב. גובה מירבי של קיר תמך יהיה 1.6 מ מפני קרקע סופיים , במגרש בשיפוע מעל 15% יותר קיר תמך בגובה מירבי של 2.2 מ מעל פני הקרקע הסופיים – מדובר בקרקע ישרה יחסית, גובה הגדרות המירבי 110 מ"ר, הבקשה כוללת פריסת גדרות כנדרש. תנאים טרם דיון : - חו"ד הסדרי תנועה התקבל ה בתאריך : 16/03/2022, אין התנגדות לת ו כנית , עבור 7 יח"ד חדשות מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן . תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרוך לת ו כנית . - חו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/05/2022, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי.		
לאחר שבחנו את נסיבות העניין וטענות הצדדים, יובהר כי היה מקום להביא את הבקשה המתוקנת (גם אם סבר הצוות המקצועי שלא תוקנה כנדרש) לדיון בפני הוועדה המקומית לקבלת החלטה על ידה האם יש מקום לקבה או לדחותה. סמכות לאשר או לדחות בקשה להיתר נתונה לוועדה המקומית ולא לצוות המקצועי. כס גם בעיינו הוועדה המקומית לא קבעה בהחלטתה כי יש לסגור את הבקשה ככל שלא תתקן במועד שנקצב על ידה. בנסיבות אלו היה להביא את התיק בחוזר לוועדה המקומית לקבלת החלטה על ידה. על כן הבקשה המתוקנת כפי שהוגשה בחודש ינואר 2023 תובא לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית לשם מתן החלטה	08/05/2024	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
1. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 07/11/2018 ע"י המח' למידע תכנוני • נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין צידי: 1. נמצאה חריגה בשיעור של 18 ס"מ עבור בניית קיר עם פתחים המהווה 4% מהמרווח הצידי לא פורסמה הקלה לא	02/12/2020	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ניתן לאשר 2. גבהים הגובה המותר על פי תכנית המתאר : 16 מ הגובה המוצע: 16.76 מ' בחריגה יש לצמצם 2. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר: 6 יח"ד לבניין על פי החלטת ועדת ערר מתאריך 26/06/2012, בתיק מס' 2011/1041.00 מס' יח"ד מוצע: 7 יח"ד בחריגה מהמותר פורסמה הקלה ניתן לאשר (6%*10=0.6 מכיוון שזה יותר מ 0.5 ניתן לעגל ל-1) לא ניתן לקבל אישור לתוספת עוד יח"ד בחלקה אלה לאחר קבלת הסכמה של כל הבעלים בחלקה 3. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 90% משטח המגרש נטו ($910 \times 90\% = 819 \text{ מ"ר}$), פורסמה הקלה על תוספת בניה על פי הוראת שעה התשע"ו-2015, התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה = $\{ 910 \times (90 + 12.50) = 932.75 \text{ מ"ר} \}$ $(932.75 \times 20\% = 186.55 \text{ מ"ר})$ מכיוון שמדובר על יח"ד אחת שטחה יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד (שטח דירה מוצע = $70.89 + 9 + 3.53 = 83.42 \text{ מ"ר}$ במסגרת המותר) שטח עיקרי מוצע: $502.96 - 70.89 = 432.07 \text{ מ"ר}$ במסגרת המותר בבקשה 19/410 מוצע 450.51 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 882.58 מ"ר בחריגה מהמותר יש לצמצם ולהוסיף טבלה להסבר אך מתחלקים השטחים בין שתי הבקשות 4. שטחי בניה – שטחי שרות שטח עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות וחדרי מדרגות : 12.5% משטח המגרש נטו ($910 \times 12.5\% = 113.75 \text{ מ"ר}$) שטח שירות מוצע : 163.98 מ"ר בחריגה מהמותר בנוסף לשטח זה צריך גם להוסיף את שטחי השירות בבקשה מס' 19/410 5. מרפסות זיז		

• תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ • אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה מוצעת מרפסת זיז עבור כל דירה המרפסות בין שלוש קירות לכן יש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה למעט החלק הזיזי ניצן לחשב אותו המרפסת זיז 6. פיתוח שטח לא התקבלה תכנית פיתוח יש להשלים תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב גובה מירבי של קיר תמך יהיה 1.6 מ מפני קרקע סופיים , במגרש בשיפוע מעל 15% יותר קיר תמך בגובה מירבי של 2.2 מ מעל פני הקרקע הסופיים – לא התקבל פריסת גדרות , יבדק לאחר קבלת תכנית מתוקנת 7. תנאים טרם דיון : 1. חו"ד הסדרי תנועה התקבל בתאריך : 23/08/2020 התכנית נדחת מסיבות הבאות לא מצורף תכנון דרך גישה למקום לא מובנת התחברות לכביש חסר תכנון רמפה- שיפועים, גבהים, מידות חסרה טבלת מאזן חניה החניה המתוכננת ללא מידות כניסה לחניון תת קרקעי לא תקין- אין רדיוס מתאים 2. אישור שימור התקבל בתאריך : 08/07/2020 פטור 3. את שאר התנאים טרם דיון לא התקבלו (דרכים , איכות הסביבה , תברואה , שפ"ע) תנאי לדיון חוזר השלמת את התנאים טרם דיון 8. פרסום הקלות במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: 1. תוספת יח"ד אחת עד 120 מ"ר - לפי חק כחלון התייחסות להקלה : תנאים לקבלת התוספת לפי חוק כחלון		

1. המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה		
2. המגרש נמצא בתחום רשות עירונית		
3. התב"ע החלה על המגרש אושרה במחוזית לפני 31/12/2015		
4. תוספת השטח לבניה אינה עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה		
5. פרסום הקלה כאמור בסעיף 147		
6. תוספת השטח לבנייה תשמש רק להוספת יחידת דיור, אחת או יותר, לבניין מעבר למותר לפי תכנית		
7. לעניין תוספת שטח לבנייה שתשמש להוספת שתי יחידות דיור או יותר לבניין – מחצית לפחות מיחידות הדיור שיוספו כאמור לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, יהיו יחידות דיור ששטחה של כל אחת מהן אינה עולה על 75 מ"ר		
8. שטחה של כל יחידת דיור שתיוסוף לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, לא יעלה על 120 מ"ר		
9. בעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקשת תוספת השטח לבנייה		
10. לא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש		
11. בתב"עות שאושרו לפני 01/01/2011 ונקבע בהם סעיף סטייה ניכרת הועדה המקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו או תכנית הבניין		
התייחסות לתאים:		
תנאי מס' 1 : המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה כנדרש		
תנאי מס' 2 : המגרש נמצא בתחום רשות עירונית כנדרש		
תנאי מס' 3 : התב"ע אושרה ב 15/01/2007 עומד במותר		
תנאי מס' 4 : התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה $\{ 910 \times (12.50 + 90) = 932.75 \text{ מ"ר} \}$ $(932.75 \times 20\% = 186.55 \text{ מ"ר})$ מכיוון שמדובר על יח"ד אחת שטחה יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד (שטח דירה מוצע = $70.89 + 9 + 3.53 = 83.42 \text{ מ"ר}$ במסגרת המותר)		
תנאי מס' 5: התבצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות		

תנאי מס' 6 : התוספת משמשת לתוספת יח"ד אחת כמותר תנאי מס' 7 : מוצע תוספת יח"ד אחת בלבד תנאי מס' 8 : הדירה בשטח של 83.42 מ"ר כמותר תנאי מס' 9 : טרם התחילה הקמת הבניין כנדרש תנאי מס' 10 : לא נכנסה לתוקף תכנית חדשה כנדרש תנאי מס' 11 : לא נקבע בתב"ע סעיף סטייה הבקשה עומדת בתנאים אך לא ניתן לאשר את התוספת מכיוון שלא התקבלה הסכמת את שאר הבעלים בחלקה 9. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת .		
המלצה תכנונית · לדחות במתכונת המוצעת 1. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 07/11/2018 ע"י המח' למידע תכנוני · נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין צידי: 1. נמצאה חריגה בשיעור של 18 ס"מ עבור בניית קיר עם פתחים המהווה 4% מהמרווח הצידי לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר 2. גבהים הגובה המותר על פי תכנית המתאר : 16 מ הגובה המוצע: 16.76 מ' בחריגה יש לצמצם 2. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר: 6 יח"ד לבניין על פי החלטת ועדת ערר מתאריך 26/06/2012, בתיק מס' 2011/1041.00 מס' יח"ד מוצע: 7 יח"ד בחריגה מהמותר פורסמה הקלה ניתן לאשר (6*10%=0.6 מכיוון שזה יותר מ 0.5 ניתן לעגל	25/11/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

(ל-1) לא ניתן לקבל אישור לתוספת עוד יח"ד בחלקה אלה לאחר קבלת הסכמה של כל הבעלים בחלקה 3. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 90% משטח המגרש נטו ($910 \times 90\% = 819 \text{ מ"ר}$), פורסמה הקלה על תוספת בניה על פי הוראת שעה התשע"ו-2015, התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה = $\{ 910 \times (90 + 12.50) = 932.75 \text{ מ"ר} \}$ ($186.55 \times 20\% = 37.31 \text{ מ"ר}$) מכיוון שמדובר על יח"ד אחת שטחה יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד (שטח דירה מוצע = $70.89 + 9 + 3.53 = 83.42 \text{ מ"ר}$ במסגרת המותר) שטח עיקרי מוצע: $502.96 - 70.89 = 432.07 \text{ מ"ר}$ במסגרת המותר בבקשה 19/410 מוצע 450.51 מ"ר סה"כ שטח עיקרי: 882.58 מ"ר בחריגה מהמותר יש לצמצם ולהוסיף טבלה להסבר אך מתחלקים השטחים בין שתי הבקשות 4. שטחי בניה – שטחי שרות שטח עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות וחדרי מדרגות : 12.5% משטח המגרש נטו ($910 \times 12.5\% = 113.75 \text{ מ"ר}$) שטח שירות מוצע: 163.98 מ"ר בחריגה מהמותר בנוסף לשטח זה צריך גם להוסיף את שטחי השירות בבקשה מס' 19/410 5. מרפסות זיז • תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ • אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה מוצעת מרפסת זיז עבור כל דירה המרפסות בין שלוש קירות לכן יש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה למעט החלק הזיזי ניצן לחשב אותו המרפסת זיז 6. פיתוח שטח לא התקבלה תכנית פיתוח יש להשלים תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש	

להוסיף חישוב שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב גובה מירבי של קיר תמך יהיה 1.6 מ מפני קרקע סופיים , במגרש בשיפוע מעל 15% יותר קיר תמך בגובה מירבי של 2.2 מ מעל פני הקרקע הסופיים – לא התקבל פריסת גדרות , ייבדק לאחר קבלת תכנית מתוקנת 7. תנאים טרם דיון : 1. חו"ד הסדרי תנועה התקבל בתאריך : 23/08/2020 התכנית נדחת מסיבות הבאות לא מצורף תכנון דרך גישה למקום לא מובנת התחברות לכביש חסר תכנון רמפה- שיפועים, גבהים, מידות חסרה טבלת מאזן חניה החניה המתוכננת ללא מידות כניסה לחניון תת קרקעי לא תקין- אין רדיוס מתאים 2. אישור שימור התקבל בתאריך : 08/07/2020 פטור 3. את שאר התנאים טרם דיון לא התקבלו (דרכים , איכות הסביבה , תברואה , שפ"ע) תנאי לדיון חוזר השלמת את התנאים טרם דיון 8. פרסום הקלות במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: 1. תוספת יח"ד אחת עד 120 מ"ר - לפי חק כחלון התייחסות להקלה : תנאים לקבלת התוספת לפי חוק כחלון 1. המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה 2. המגרש נמצא בתחום רשות עירונית 3. התב"ע החלה על המגרש אושרה במחוזית לפני 31/12/2015 4. תוספת השטח לבניה אינה עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה 5. פרסום הקלה כאמור בסעיף 147 6. תוספת השטח לבנייה תשמש רק להוספת יחידת דיור , אחת או יותר , לבניין מעבר למותר לפי תכנית		

7. לעניין תוספת שטח לבנייה שתשמש להוספת שתי יחידות דיור או יותר לבניין – מחצית לפחות מיחידות הדיור שיוספו כאמור לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, יהיו יחידות דיור ששטחה של כל אחת מהן אינה עולה על 75 מ"ר 8. שטחה של כל יחידת דיור שתיוסף לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, לא יעלה על 120 מ"ר 9. בעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקשת תוספת השטח לבנייה 10. לא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש 11. בתב"עות שאושרו לפני 01/01/2011 ונקבע בהם סעיף סטייה ניכרת הועדה המקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין, מספר הקומות בו, גובהו או תכנית הבניין התייחסות לתאים: תנאי מס' 1 : המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה כנדרש תנאי מס' 2 : המגרש נמצא בתחום רשות עירונית כנדרש תנאי מס' 3 : התב"ע אושרה ב 15/01/2007 עומד במותר תנאי מס' 4 : התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה $\{ = 910 * (90 + 12.50) = 932.75 \text{ מ"ר} \}$ $(932.75 * 20\% = 186.55 \text{ מ"ר})$ מכיוון שמדובר על יח"ד אחת שטחה יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד (שטח דירה מוצע = $70.89 + 9 + 3.53 = 83.42 \text{ מ"ר}$ במסגרת המותר) תנאי מס' 5: התבצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות תנאי מס' 6 : התוספת משמשת לתוספת יח"ד אחת כמותר תנאי מס' 7 : מוצע תוספת יח"ד אחת בלבד תנאי מס' 8 : הדירה בשטח של 83.42 מ"ר כמותר תנאי מס' 9 : טרם התחילה הקמת הבניין כנדרש תנאי מס' 10 : לא נכנסה לתוקף תכנית חדשה כנדרש תנאי מס' 11 : לא נקבע בתב"ע סעיף סטייה הבקשה עומדת בתנאים אך לא ניתן לאשר את התוספת מכיוון שלא התקבלה הסכמת את שאר הבעלים בחלקה		

9. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3855 תחילת תוקף: 15/01/2007 אזור מגורים: 3 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 . סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים . נספח בינוי אין נספח בינוי מפורט. שלבי ביצוע לא קיימת הוראה בתקנון התכנית בעניין שלבי ביצוע קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 07/11/2018 ע"י המח' למידע תכנוני · נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין צידי: 1. נמצאה חריגה בשיעור של 18 ס"מ עבור בניית קיר עם פתחים המהווה 4% מהמרווח הצידי לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר 2. נמצא חריגה עבור בניית מרפסת זיז בשיעור של 76 ס"מ ניתן לאשר מכיוון שקווי הבניין סומנו על פי תכנית מתאר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל קומת מרתף מס' קומות מוצע: 4 קומות מעל קומת מרתף כמותר גבהים הגובה המותר על פי תכנית המתאר : 16 מ הגובה המוצע: 16.76 מ' בחריגה יש לצמצם	12/11/2020	חוות דעת תכנונית

מספר בניינים במגרש במגרשים ששטחם אינו עולה על 800 מ"ר לא יותרו לבנות יותר מבניין אחד, במגרש ששטחו עולה על 800 מ' תותר בניית שני בניינים מוצע 2 בניינים בניין אחד בבקשה זו ועוד בניין בבקשה מס' 19/410 כמותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר: 6 יח"ד לבניין על פי החלטת ועדת ערר מתאריך 26/06/2012, בתיק מס' 2011/1041.00 מס' יח"ד מוצע: 7 יח"ד בחריגה מהמותר פורסמה הקלה ניתן לאשר (6%*10=0.6 מכיוון שזה יותר מ 0.5 ניתן לעגל ל-1) לא ניתן לקבל אישור לתוספת עוד יח"ד בחלקה אלה לאחר קבלת הסכמה של כל הבעלים בחלקה שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 90% משטח המגרש נטו ($910 * 90\% = 819$ מ"ר), פורסמה הקלה על תוספת בניה על פי הוראת שעה התשע"ו-2015, התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה = $\{ 910 * (12.50 + 90) = 932.75$ מ"ר } $(932.75 * 20\% = 186.55$ מ"ר) מכיוון שמדובר על יח"ד אחת שטחה יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד (שטח דירה מוצע = $70.89 + 9 + 3.53 = 83.42$ מ"ר במסגרת המותר) שטח עיקרי מוצע: $502.96 - 70.89 = 432.07$ מ"ר במסגרת המותר בבקשה 19/410 מוצע 450.51 מ"ר סה"כ שטח עיקרי: 882.58 מ"ר בחריגה מהמותר יש לצמצם ולהוסיף טבלה להסבר אך מתחלקים השטחים בין שתי הבקשות שטחי בניה – שטחי שרות שטח עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות וחדרי מדרגות: 12.5% משטח המגרש נטו ($910 * 12.5\% = 113.75$ מ"ר) שטח שירות מוצע: 163.98 מ"ר בחריגה מהמותר בנוסף לשטח זה צריך גם להוסיף את שטחי השירות בבקשה מס' 19/410		

ממדים , חניה וחדרי מדרגות לפי תקן כמותר מרפסות זיז · תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ · אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה מוצעת מרפסת זיז עבור כל דירה המרפסות בין שלוש קירות לכן יש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה למעט החלק הזיזי ניצן לחשב אותו המרפסת זיז התנגדויות · לא התקבלו פיתוח שטח לא התקבלה תכנית פיתוח יש להשלים תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב גובה מירבי של קיר תמך יהיה 1.6 מ מפני קרקע סופיים , במגרש בשיפוע מעל 15% יותר קיר תמך בגובה מירבי של 2.2 מ מעל פני הקרקע הסופיים – לא התקבל פריסת גדרות , ייבדק לאחר קבלת תכנית מתוקנת תנאים טרם דיון : 1. חו"ד הסדרי תנועה התקבל בתאריך : 23/08/2020 התכנית נדחת מסיבות הבאות לא מצורף תכנון דרך גישה למקום לא מובנת התחברות לכביש חסר תכנון רמפה- שיפועים, גבהים, מידות חסרה טבלת מאזן חניה החניה המתוכננת ללא מידות כניסה לחניון תת קרקעי לא תקין- אין רדיוס מתאים 2. אישור שימור התקבל בתאריך : 08/07/2020 פטור 3. את שאר התנאים טרם דיון לא התקבלו (דרכים , איכות הסביבה , תברואה , שפ"ע) תנאי לדיון חוזר השלמת את התנאים טרם דיון פרסום הקלות		

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: 1. תוספת יח"ד אחת עד 120 מ"ר - לפי חק כחלון התייחסות להקלה : תנאים לקבלת התוספת לפי חוק כחלון 1. המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה 2. המגרש נמצא בתחום רשות עירונית 3. התב"ע החלה על המגרש אושרה במחוזית לפני 31/12/2015 4. תוספת השטח לבניה אינה עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה 5. פרסום הקלה כאמור בסעיף 147 6. תוספת השטח לבנייה תשמש רק להוספת יחידת דיור , אחת או יותר , לבניין מעבר למותר לפי תכנית 7. לעניין תוספת שטח לבנייה שתשמש להוספת שתי יחידות דיור או יותר לבניין – מחצית לפחות מיחידות הדיור שיוספו כאמור לבניין , מעבר למותר לפי תכנית , יהיו יחידות דיור ששטחה של כל אחת מהן אינה עולה על 75 מ"ר 8. שטחה של כל יחידת דיור שתיוספו לבניין , מעבר למותר לפי תכנית , לא יעלה על 120 מ"ר 9. בעת הגשת הבקשה להקלה טרם התחילה הקמת הבניין שלגביו מתבקשת תוספת השטח לבנייה 10. לא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש 11. בתב"עות שאושרו לפני 01/01/2011 ונקבע בהם סעיף סטייה ניכרת הועדה המקומית רשאית לתת הקלה בנוגע למגבלה שנקבעה בהוראות תכנית לגבי מספר יחידות הדיור בבניין , מספר הקומות בו , גובהו או תכנית הבניין התייחסות לתאים: תנאי מס' 1 : המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה כנדרש תנאי מס' 2 : המגרש נמצא בתחום רשות עירונית כנדרש תנאי מס' 3 : התב"ע אושרה ב 15/01/2007 עומד במותר		

תנאי מס' 4 : התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה $\{ 910 \cdot (12.50 + 90) = 932.75 \text{ מ"ר} \}$ $(932.75 \cdot 20\% = 186.55 \text{ מ"ר})$ מכיוון שמדובר על יח"ד אחת שטחה יהיה 120 מ"ר כולל ממ"ד (שטח דירה מוצע = $70.89 + 9 + 3.53 = 83.42 \text{ מ"ר}$ במסגרת המותר) תנאי מס' 5: התבצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות תנאי מס' 6 : התוספת משמשת לתוספת יח"ד אחת כמותר תנאי מס' 7 : מוצע תוספת יח"ד אחת בלבד תנאי מס' 8 : הדירה בשטח של 83.42 מ"ר כמותר תנאי מס' 9 : טרם התחילה הקמת הבניין כנדרש תנאי מס' 10 : לא נכנסה לתוקף תכנית חדשה כנדרש תנאי מס' 11 : לא נקבע בתב"ע סעיף סטייה הבקשה עומדת בתנאים אך לא ניתן לאשר את התוספת מכיוון שלא התקבלה הסכמת את שאר הבעלים בחלקה		
תוספת יח"ד אחת עד 120 מ"ר - לפי חק כחלון	12/05/2020	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	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
כן	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	13
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	14
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	15
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	16

המלצת האגף
לסגור את תיק הבנין

הוגש בל"מ לעניין סגירת הבקשה, בהתאם לתגובת וועדת ערר התקבלה החלטה בתאריך 08/05/2024 על כך שנדרש להביא את הבקשה בפני הוועדה המקומית לקבלת החלטתה באם יש מקום לקבלה או לדחותה.

הסמכות לאשר או לדחות את הבקשה להיתר נתונה לוועדה המקומית ולא לצוות המקצועי.

מה גם, שהוועדה המקומית לא קבעה בהחלטתה כי יש לסגור את הבקשה ככל שלא תתוקן במועד שנקצב על ידה- לכן, בנסיבות אלו היה נדרש להביא את התיק לדיון חוזר לקבלת ההחלטה ע"י.

על כן, הבקשה אשר הוגשה לאגף הרישוי בינואר 2023 מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה לשם מתן החלטה.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 02/12/2020, והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת ממס' סיבות:

קווי בניין, מס' יח"ד, שטחי בניה, מרפסות זיז, פיתוח שטח, תנאים טרם דיון.

הוגשה הרמוניקה למערכת לדיון נוסף, אולם לא הושלמו כלל התיקונים הנדרשים אשר העניין העיקרי שטרם הושלם הינו מקור זכויות הבניה לצורכי שירות- קיימת חריגה בשטח של כ- 200 מ"ר אשר כולל את החניה והמיון שהתוכנית לא הוסיפה זכויות עבורם ולא התקבל הסבר מע"ב ע"מ לשקול פתרונות אפשריים לגשר על השטחים הנדרשים, בנוסף, לא הוטמעה תוכנית פיתוח מלאה הכוללת את כל הפרוט הנדרש כולל חישוב תכסית, חומרי גמר, פירים, גבהים ומפלסים בסמיכות למגרש, להלן הפרוט לסעיפים אשר דרשו התייחסות בהתאם להחלטה קודמת:

שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח המגרש הינו 910 מ"ר, ניתן לממש בניה של שטחים עיקריים עד 90%.

קיימות 2 בקשות בחלקה זו, הבקשה הנוכחית ובקשה מס' 2019/410.00 אשר עדיין אינה נדונה, לא קודמה בשלב פתיחת בקשה, בבקשה זו מציעים לממש כמחצית מזכויות הבניה שניתן לאשר במסגרת התוכנית החלה- $45\% = 409.50$ מ"ר, הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקריים מכוח כחלון, התוספת היא 20% מהשטח הכולל המותר לבניה $819 = 90\% \times 910$ מ"ר,

$819/2 = 409.50$ זכויות בניה עיקריות עבור בקשה זו, מחצית מהזכויות שניתן לממש.

עיקרי יחסי מותר+ כחלון, $120\% \times 409.50 = 491.40$. מבקשים 468.50 מ"ר, עומדים בדרישה וקיימת יתרה של 22.90 מ"ר.

שטחי בניה – שטחי שרות

שטח עבור מחסנים, חדרי הסקה ומכונות, חדרי מדרגות, מקלט וחניה : $5\% \times 12$ משטח המגרש.

$910 \times 5\% = 45.5$ מ"ר, נדרש לחלק שטח זה עבור המבנה הנוסף בחלקה- 56.87 מ"ר.

56.87x120%=68.24 מ"ר, שטח שירות מוצע 269.70 מ"ר, הבקשה חורגת ב- 200 מ"ר, לא ניתן לאשר.

פיתוח שטח

לא התקבלה תכנית פיתוח.

תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- עבור בקשה הזו ניתן לאשר מחצית מהתכנית, ניתן לאשר עד 182 מ"ר ומבוקש סה"כ 171 מ"ר.

שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו – לא הוצג חישוב.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2011/0028.01
מספר סידורי	57

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת בקומת הקרקע, בנית ממ"ד ומחסן בקומת המרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גולן יואב
עורך הבקשה	אזולאי רבקה
מתכנן השלד	הנדסאי בן יעקב אבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הנוטרים 14 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4092	תחילת תוקף	25/04/1991	16	אזור מגורים מיוחד	1229

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 2 קומות מעל לקרקע וקומת מרתף, בעל גג שטוח ושלוש כניסות.

ברחוב הנוטרים 14.

גוש 30169 חלקה 16.

מוצב מוצע:

קומת מרתף מפלס -2.80:

מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת ממ"ד עם ירידה מהדירה הקיימת ומחסן עם גרם מדרגות משותף.

קומת כניסה +0.00:

מוצע הרחבת קומה קיימת הכוללת שטח עיקרי ומרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הקדמית ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים. -
ע"מ ליצר חזית אחידה עם ההרחבות הסמוכות.

2. בניה שלא בהינף אחד

3. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.

4. הקלה בדבר בניית מרפסת זיז מעבר לקו בנין, בעומק 40% מגבול החלקה.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 2024/13/02 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 16.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

	מתאריך	
	23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

במתכונת המוצעת	להלן פירוט הליקויים: נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מס 4 מנחה מפורט: * המוצע בבקשה תואם את הנספח חלקית יש להתאים את מידות התוספות כפי שמוצגות בנספח ראה תכנית a. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ויש חריגות מקווי הבניין המאושרים. קיימת חריגה מקומת המרתף וקומת הקרקע בחזית הצפונית פורסמו הקלות לעניין חריגות אלו. לא ברורה הסיבה לחריגה בקומת הקרקע, היות וצריך להתאים לנספח בינוי ואז לא תהיה חריגה. על עורך הבקשה להראות כי עומד בהקלות שפורסמו "הקלה מקו הבניין לכיוון החזית הקדמית ב- 10%", ראה תכנית a. פורסמה הקלה נוספת ב"קו בניין המאושר לכיוון החזית הקדמית ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים". הקלה זו איננה מדויקת כיוון שכל החזיתות בבקשה הינם צידיות- ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין צידי, וזאת לאחר ביצוע התיקונים. מס' קומות: מותר לפי נספח: 2-3 קומות מעל לקומת הקרקע. מוצע בבקשה: הרחבת קומה קרקע קיימת ותוספת קומת מרתף כקומת שירות. נראה כי עורך הבקשה עומד בנדרש לעניין מס הקומות אך עורך הבקשה לא הציג את גובה הקומות כנדרש לקומת שירות יש להציג זאת הנדרש או לבטל את קומת המרתף המוצעת כיוון שעפ"י נספח לא קיימת קומת מרתף אלא קומה נוספת +6.00 לכן קומת המרתף מיועדת אך ורק לקומת שירות כלומר גובה +2.20.

גובה בניה: המוצע הינו בקומת הקרקע והמרתף לכן אין חריגה מהגובה המותר עפ"י נספח הבינוי אך יש להציג את כלל המפלסים המוצעים במרתף עפ"י ייעוד. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו מכוח נספח הבינוי. נספח בחזית צפונית: מותר עפ"י נספח 28.21 מ"ר כולל הקיר החיצוני, מוצע בבקשה 31.32 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד במותר עפ"י נתוני אלו על עורך הבקשה לצמצם לשטחים המותרים. נספח בזחית דרומית: מוצר עפ"י נפסח 18.81 מ"ר ואילו מוצע בבקשה 18.81 מ"ר נראה כי עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים לחזית הדרומית. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד ומחסן - ראה סעיף ממ"ד ולעניין המחסן פורסמה הקלה "מהוראות התכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"- מוצע בבקשה מכוח 20 מ"ר אין לאשר, התכנית החלה הינה 4092 שהופקה ב- 4/9/89 לאחר 1/08/89 לכן יש להציג את חישוב מחסן מכוח 8% ולצמצם בהתאם . בנוסף יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו ככוללה הקלה למחסן עד 8% בשונה מנספח. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומת המרתף המוצע עומד לעניין השטחים מוצע 12.27 מ"ר פתרון המיגון המוצע מונע מהשכנים מעל פתרון מיגון דומה (ממ"ד), ע"פ מדיניות האגף יש להציג פתרון בעמודה		

לדיירים מעל, בדומה לשכן הצמוד בהיתר 1992/224.03 שם אושר ממ"ד בחזית דרומית במקום חדר כאשר ניתן לשקול ניוד השטח העיקרי לקומת המרתף ככל והוראות התכנית והתוצאה החזותית הסופית מאפשרות כך. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז במפלס +0.00 החורגת מקוו הבניין צידי, פורסמו הקלות הבאות: "הקלה בדבר בניית מרפסת זיז מעבר לקו בניין, בעומק 40% מגבול החלקה"- בחזית הינה צידית לכן יש יש לעמוד בתקנות לעניין בניית מרפסת בחזית צידית 10% מגבול החלקה שיוצא כ- 50 ס"מ, דהיינו לא מרפסת תקנית כך שלא ניתן לאשר מרפסת. גובה מהקרקע- המרפסת המוצעת אינה עומדת בגובה הנדרש מהקרקע שהינו 2.50 מ"ר, מוצע בבקשה בגובה 1.73 מ' לכן אין לאשר. לא הוגשה תכנית צל לכלל הדיירים. לא מתקיים התנאי של מרפסות בצמד. בשל כל התנאים לעיל שלא מתקיימים, יש לבטל את המרפסת. פתחים: מוצע בבקשה פתחים לתוספות המוצעות אך מיקום הפתחים לא סימטרי ממול הפתחים הקיימים לכן יש להתאים את הפתחים לפתחים הקיימים בשטח, ראה בתכנית a. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבלה דחייה מתאריך 21/04/2024. איכות הסביבה: התקבלה דחייה מתאריך 21/04/2024.		

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: 4092 תחילת תוקף: 25/04/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4092 תחילת תוקף 25/11/1991 (אזור מגורים מיוחד). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מס 4 מנחה מפורט:	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

* המוצע בבקשה תואם את הנספח חלקית יש להתאים את מידות התוספות כפי שמוצגות בנספח ראה תכנית a. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 10 (ה): "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית". * המוצע בבקשה לא עבור עמודה שלימה, פורסמה הקלה לנידון. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ויש חריגות מקווי הבניין המאושרים. קיימת חריגה מקומת המרתף וקומת הקרקע בחזית הצפונית פורסמו הקלות לעניין חריגות אלו. לא ברורה הסיבה לחריגה בקומת הקרקע, היות וצריך להתאים לנספח בינוי ואז לא תהיה חריגה. על עורך הבקשה להראות כי עומד בהקלות שפורסמו "הקלה מקו הבניין לכיוון החזית הקדמית ב- 10%", ראה תכנית a. פורסמה הקלה נוספת ב"קו בניין המאושר לכיוון החזית הקדמית ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים". הקלה זו איננה מדויקת כיוון שכל החזיתות בבקשה הינם צידיות- ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין צידי, וזאת לאחר ביצוע התיקונים. מס' קומות: מותר לפי נספח: 2-3 קומות מעל לקומת הקרקע.	

מוצע בבקשה: הרחבת קומה קרקע קיימת ותוספת קומת מרתף כקומת שירות. נראה כי עורך הבקשה עומד בנדרש לעניין מס הקומות אך עורך הבקשה לא הציג את גובה הקומות כנדרש לקומת שירות יש להציג זאת הנדרש או לבטל את קומת המרתף המוצעת כיוון שעפ"י נספח לא קיימת קומת מרתף אלא קומה נוספת +6.00 לכן קומת המרתף מיועדת אך ורק לקומת שירות כלומר גובה +2.20. מס' יח"ד: ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה: המוצע הינו בקומת הקרקע והמרתף לכן אין חריגה מהגובה המותר עפ"י נספח הבינוי אך יש להציג את כלל המפלסים המוצעים במרתף עפ"י ייעוד. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו מכוח נספח הבינוי. נספח בחזית צפונית: מותר עפ"י נספח 28.21 מ"ר כולל הקיר החיצוני, מוצע בבקשה 31.32 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד במותר עפ"י נתוני אלו על עורך הבקשה לצמצם לשטחים המותרים. נספח בזחית דרומית: מוצר עפ"י נספח 18.81 מ"ר ואילו מוצע בבקשה 18.81 מ"ר נראה כי עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים לחזית הדרומית. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד ומחסן - ראה סעיף ממ"ד ולעניין המחסן פורסמה הקלה "מהוראות התכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של 20 מ"ר	

במקום 8% משטח הדירה העיקרי"- מוצע בבקשה מכוח 20 מ"ר אין לאשר, התכנית החלה הינה 4092 שהופקה ב- 4/9/89 לאחר 1/08/89 לכן יש להציג את חישוב מחסן מכוח 8% ולצמצם בהתאם . בנוסף יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו ככוללה הקלה למחסן עד 8% בשונה מנספח. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומת המרתף המוצע עומד לעניין השטחים מוצע 12.27 מ"ר פתרון המיגון המוצע מונע מהשכנים מעל פתרון מיגון דומה (ממ"ד), ע"פ מדיניות האגף יש להציג פתרון בעמודה לדיירים מעל, בדומה לשכן הצמוד בהיתר 1992/224.03 שם אושר ממ"ד בחזית דרומית במקום חדר כאשר ניתן לשקול ניוד השטח העיקרי לקומת המרתף ככל והוראות התכנית והתוצאה החזותית הסופית מאפשרות כך. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז במפלס +0.00 החורגת מקוון הבניין צידי, פורסמו הקלות הבאות: "הקלה בדבר בניית מרפסת זיז מעבר לקו בניין, בעומק 40% מגבול החלקה"- בחזית הינה צידית לכן יש לעמוד בתקנות לעניין בניית מרפסת בחזית צידית 10% מגבול החלקה שיוצא כ- 50 ס"מ, דהיינו לא מרפסת תקנית כך שלא ניתן לאשר מרפסת. גובה מהקרקע- המרפסת המוצעת אינה עומדת בגובה הנדרש מהקרקע שהינו 2.50 מ"ר, מוצע בבקשה בגובה 1.73 מ' לכן אין לאשר. לא הוגשה תכנית צל לכלל הדיירים. לא מתקיים התנאי של מרפסות בצמד. בשל כל התנאים לעיל שלא מתקיימים, יש לבטל את המרפסת. פתחים:		

מוצע בבקשה פתחים לתוספות המוצעות אך מיקום הפתחים לא סימטרי ממול הפתחים הקיימים לכן יש להתאים את הפתחים לפתחים הקיימים בשטח, ראה בתכנית a. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבלה דחייה מתאריך 21/04/2024. איכות הסביבה: התקבלה דחייה מתאריך 21/04/2024. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור.		
הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הקדמית ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים. - ע"מ ליצר חזית אחידה עם ההרחבות הסמוכות. בניה שלא בהינף אחד - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. - הקלה בדבר בניית מרפסת זיז מעבר לקו בנין, בעומק 40% מגבול החלקה. -	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

להלן פירוט הליקויים:

נספח בינוי:

בתכנית חל נספח בינוי מס 4 מנחה מפורט:

* המוצע בבקשה תואם את הנספח חלקית יש להתאים את מידות התוספות כפי שמוצגות בנספח ראה תכנית a.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ויש חריגות מקווי הבניין המאושרים.

קיימת חריגה מקומת המרתף וקומת הקרקע בחזית הצפונית פורסמו הקלות לעניין חריגות אלו.

לא ברורה הסיבה לחריגה בקומת הקרקע, היות וצריך להתאים לנספח בינוי ואז לא תהיה חריגה.

על עורך הבקשה להראות כי עומד בהקלות שפורסמו "הקלה מקו הבניין לכיוון החזית הקדמית ב- 10%", ראה תכנית a.

פורסמה הקלה נוספת ב"קו בניין המאושר לכיוון החזית הקדמית ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים".

הקלה זו איננה מדויקת כיוון שכל החזיתות בבקשה הינם צידיות- ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין צידי, וזאת לאחר ביצוע התיקונים.

מס' קומות:

מותר לפי נספח: 2-3 קומות מעל לקומת הקרקע.

מוצע בבקשה: הרחבת קומה קרקע קיימת ותוספת קומת מרתף כקומת שירות.

נראה כי עורך הבקשה עומד בנדרש לעניין מס הקומות אך עורך הבקשה לא הציג את גובה הקומות כנדרש לקומת שירות יש להציג זאת הנדרש או לבטל את קומת המרתף המוצעת כיוון שעפ"י נספח לא קיימת קומת מרתף אלא קומה נוספת +6.00 לכן קומת המרתף מיועדת אך ורק לקומת שירות כלומר גובה +2.20.

גובה בניה:

המוצע הינו בקומת הקרקע והמרתף לכן אין חריגה מהגובה המותר עפ"י נספח הבינוי אך יש להציג את כלל המפלסים המוצעים במרתף עפ"י ייעוד.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו מכוח נספח הבינוי.

נספח בחזית צפונית: מותר עפ"י נספח 28.21 מ"ר כולל הקיר החיצוני, מוצע בבקשה 31.32 מ"ר נראה כי עורך הבקשה אינו עומד במותר עפ"י נתוני אלו על עורך הבקשה לצמצם לשטחים המותרים.

נספח בזחית דרומית: מוצר עפ"י נספח 18.81 מ"ר ואילו מוצע בבקשה 18.81 מ"ר נראה כי עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים לחזית הדרומית.

ש. שירות:

שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד ומחסן - ראה סעיף ממ"ד ולעניין המחסן פורסמה הקלה "מהוראות התכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"- מוצע בבקשה מכוח 20 מ"ר אין לאשר, התכנית החלה הינה 4092 שהופקה ב- 4/9/89 לאחר 1/08/89 לכן יש להציג את חישוב מחסן מכוח 8% ולצמצם בהתאם .

בנוסף יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו ככוללה הקלה למחסן עד 8% בשונה מנספח.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד בקומת המרתף המוצע עומד לעניין השטחים מוצע 12.27 מ"ר

פתרון המיגון המוצע מונע מהשכנים מעל פתרון מיגון דומה (ממ"ד), ע"פ מדיניות האגף יש להציג פתרון בעמודה לדיירים מעל, בדומה לשכן הצמוד בהיתר 1992/224.03 שם אושר ממ"ד בחזית דרומית במקום חדר

כאשר ניתן לשקול ניווד השטח העיקרי לקומת המרתף ככל והוראות התכנית והתוצאה החזותית הסופית מאפשרות כך.

מרפסת זיז:

מוצעת מרפסת זיז במפלס +0.00 החורגת מקוון הבניין צידי, פורסמו הקלות הבאות:

"הקלה בדבר בניית מרפסת זיז מעבר לקו בניין, בעומק 40% מגבול החלקה"- בחזית הינה צידית לכן יש לעמוד בתקנות לעניין בניית מרפסת בחזית צידית 10% מגבול החלקה שיוצא כ- 50 ס"מ, דהיינו לא מרפסת

תקנית כך שלא ניתן לאשר מרפסת.

גובה מהקרקע- המרפסת המוצעת אינה עומדת בגובה הנדרש מהקרקע שהינו 2.50 מ"ר, מוצע בבקשה בגובה 1.73 מ' לכן אין לאשר.

לא הוגשה תכנית צל לכלל הדיירים.

לא מתקיים התנאי של מרפסות בצמד.

בשל כל התנאים לעיל שלא מתקיימים, יש לבטל את המרפסת.

פתחים:

מוצע בבקשה פתחים לתוספות המוצעות אך מיקום הפתחים לא סימטרי ממול הפתחים הקיימים לכן יש להתאים את הפתחים לפתחים הקיימים בשטח, ראה בתכנית a.

תנאים טרם דיון:

שפ"ע: התקבלה דחייה מתאריך 21/04/2024.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה מתאריך 21/04/2024.

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2015/0519.01
מספר סידורי	58

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3.5 קומות על גבי בניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד פליישר רן
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בן-צור בועז
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהודה 42, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	94	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
660738	תחילת תוקף	01/02/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

16/11/2016 – תמ"א 38 הריסה ובניה הופק בתאריך 16/11/2016

מהות הבקשה :

מצב קיים:

מדובר בבנין קיים בשכונת בקעה ברחוב יהודה 42

הבניין הינו בעל 4 וחצי קומות מעל קומת כניסה וקומת חניון.

מצב מוצע:

מוצעת השלמת הקומה הרביעית הקיימת
מוצע תוספת שטח עיקרי ומרפסות בקומות הקיימות
מוצעות 3 קומות טיפוסיות חדשות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תואמת תב"ע

ע"פ נתוני המערכת לא בוצע הליך פרסומי בתיק גם לא תקנה 36 היות והמבקש הוא גם הבעלים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 42 :

ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה המבקש הינו בעל הקרקע הן בתב"ע והן בבקשת ההיתר הנוכחי.

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	הבקשה תובא לדין בוועדת משנה
02/06/2024	קומת מרתף: מוצע בקומת המרתף הריסת מדרגות ודלת מחדר החשמל אל ח. המדרגות . יש לקבל כתנאי להיתר את אישור כבאות אודות שינוי מוצע זה. תנאי להיתר בניה: אישור מהנדס העיר לעניין מתקני החניה האוטומטיים

רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד הדירות המוצעות בתכנית להשכרה לתקופה של 15 שנים. תנאי לקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית זו הינו רישום הערת אזהרה מכח סעיף 126 לחוק המקרקעין במרשם המקרקעין בדבר קיום התיחייבות המפורטת בסעיף 4.1(ז)(1) במידה וירשם בית משותף, לפני תום תקופת ההשכרה 15 שנים, כי אז תיוחד הערת אזהרה מכח סעיף 126 לחוק המקרקעין לדירות 24 ו - 27 . לאחר תום תקופת ההשכרה 15 שנים, מתחייב היזם לרשום את דירות 27 ו - 24 ע"ש עיריית ירושלים. אישור מחלקת נכסים לעניין הדירות שיש להעביר לעירייה בתום 15 שנות השכרה. פרק הזמן להוצאת היתר בניה הנו עד 01.02.2024 לפי סעיף 7.2 - עקב מלחמת חרבות ברזל התקבלה אורכה. ע"פ חו"ד אדריכל העיר - יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים . חוות דעת אדריכל העיר: התקבל אישור מתאריך 12/05/2024 ע"י דניאל פרוינד. נוספה הערה: "לתקן כותרת - מפלס גג 6.1 יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"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. נוסף תנאי לקבלת היתר תיאום גורמים מול תכנית מאושרת מאדריכל העיר.	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 660738 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ד' רקע: התיק אושר לשיבוץ בתאריך 19/02/2023. ע"פ בקשת ע"ב ובהנחית מנהל האגף התיק נמשך משיבוץ והתקיימה פגישה עם ע"ב. נתנה אפשרות לתקן טרם דיון. החומר סרוק בא.א של התיק. כעת הוגשה הרמוניקה מתוקנת והבקשה נבחנה בשנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 108/תתל תחילת תוקף 03/06/2020 תכנית: 660738 בסמכות מחוזית תחילת תוקף: 01/02/2021 אזור מגורים: ד תקנות התכנון והבניה. התיחסות תכנית 108/תתל (עבור מסילת רכבת כבדה תת קרקעית) רלוונטי לבניה בקרקע / חפירה בבקשה זו מוצעת תוספת על גג המבנה הקיים. התיק נבחן ע"פ תכנית 660738. סטייה ניכרת:		

ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 1.4.1: גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב/מירבי וכל סטייה ממנו / הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ההוראות המתייחסות לגודל יח"ד להשכרה ולמשך תקופת ההשכרה הנן מחייבות. איחוד דירות ששטחן עד 45 מ"ר יחשב כסטיה ניכרת. כלל הדירות בתכנית ייקבעו כדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים מיום מתן טופס איכלוס. שלביות ביצוע נספח בינוי: קיימים נספחים בקנ"מ 1:200 הנספח מחייב חלקית לעניין גובה ומס' קומות. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 7.1 "מימוש התכנית יעשה בהינף אחד. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת." מוצע בבקשה בניה בהינף אחד של כל המוצע בתב"ע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן:		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/5372 שהוגש מיום 04/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה: מספר הקומות המותר הינו 8 מעל הכניסה הקובעת. מבוקשות 3 וחצי קומות מעבר ל 4 וחצי הקיימות. סה"כ 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס' הקומות עומד במותר. מס' יח"ד: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד: מותרות 42 יח"ד בבקשה מבוקשות 24 יח"ד נוספות מעבר ל 18 הקיימות. סה"כ 42 יח"ד מס' היחידות עומד במותר. גובה בניה: ע"פ סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 24.48 מ'. מעל גובה זה תותר בניית מעקה תיקני להסתרת מערכות טכניות בפנים הגג בגובה של עד 1.5 מ'. יותר חדר מדרגות מעל גובה זה לצורך עמידה בתקן.		

גובה הבניין המוצע 24.38 מ'. מוצע חדר מדרגות תקני יציאה לגג הטכני בגובה 2.20 מ'. עומד בנדרש. שטחי בניה: כאמור בבקשה מבוקשים שטחים מעבר לבניין הקיים בהיתר. ע"ב חישוב את הקומות הקיימות בהיתר במניין השטחים הקיימים. יצוין כי מחישוב הבנין הקיים ע"י הרובוט מתקבלים שטחים גדולים במקצת מהמאושר בהיתר. בחינת נושא השטחים בוצע בהתאם למוצג בחישוב הרובוט שהינו המחמיר. ש.עיקרי: היות והתב"ע הינה בסמכות מחוזית לאחר 2010 שטח מקורה יחושב כעיקרי. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית 660738 לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר: 2010 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. (ללא שטחי מרפסות מקורות) שטח עיקרי קיים לפי היתר קודם: 1046.1 מ"ר שטח קיים ע"פ חישוב רובוטי: 1,055.52 מ"ר שטח עיקרי מוצע (ללא מרפסות מקורות להן קיים שטח בנפרד): 931.83 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע: $1,055.52 + 931.83 = 1987.35$ מ"ר > 2010 מ"ר (קיימת יתרה של כ- 22.65 מ"ר אשר בחלקה ישתמשו לחריגה המתקבלת בשטח השירות, ראה הרחבה מטה) ניתן לראות כי סך שטחי הבניה העיקריים עומדים במותר ע"פ התב"ע. ש.שירות:		

ע"פ טבלת מס' 5 לעניין שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת (אין תוספת שטח מתחת לקומת הכניסה): סה"כ שטח מותר: 690 מ"ר שטח שירות קיים מעל הקרקע לפי היתר קודם: 356.99 מ"ר, שטח קיים ע"פ חישוב רובוטי: 373.44 מ"ר שטח שירות מוצע: 320.19 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע: $373.44 + 320.19 = 693.63$ מ"ר < 690 ניתן לראות כי קיימת חריגה בשטח שירות המוצע בסה"כ של $693.63 - 690 = 3.63$ מ"ר ע"פ הסבר מילולי מצורף עבור החריגה המתקבלת בשטח השירות משתמשים ביתרה הקיימת מעל הקרקע בשטח העיקרי. מצורף הסבר מפורט ע"ג ההרמוניקה, אין מניעה לאשר. (היות ומדובר בניוד של שטח עיקרי עבור שירות ובניוד מאותו מפלס לא נדרשת הקלה) קומת מרתף: מוצע בקומת המרתף הריסת מדרגות ודלת מחדר החשמל אל ח. המדרגות. יש לקבל כתאני להיתר את אישור כבאות אודות שינוי מוצע זה. קיזוז עובי קירות: ע"פ הנדרש יש לחשב עובי קירות מלא עד 27 ס"מ כש. עיקרי. עובי הקיר חושב כנדרש. שטח דירות מירבי:		

ע"פ הערה ב' בטבלה 5: לפחות 20 יח"ד בתכנית יהיו דירות בשטח דירתי מירבי של עד 45 מ"ר. הגדלת שטח דירות להשכרה מעבר ל 45 מ"ר תיחשב כסטיה ניכרת. ע"ב הגיש טבלה בה ניתן לראות כי קיימת עמידה בדרישה. ממ"ד / ח. מחוזק: ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני ח. מחוזק היכן שניתן. מוצע בבקשה : עבור הדירות הקיצוניות מוצעים ממ"דים המתוכננים ע"ג הממ"דים הקיימים. הממ"דים מוצעים בתחום קווי הבניין ובשטח העומד בתקנות פיקוד העורף. עבור הדירות הפנימיות לא ניתן לתכנן ממ"ד היות ואין 70% ירידת קירות הנדרשים עבור ממ"ד בקומה עליונה. היות וכך מתוכננים חדרי מחוזקים המוצעים בתחום קווי הבניין ומחושבים ע"פ התקנות שנדרשו בעבר במניין השטחים העיקריים. שטח ממ"ד כ- 13 מ"ר. שטח ח. מחוזק כ- 12 מ"ר. שטחי החדרים המחוזקים והממ"דים חושבו מתוך סל השטחים אשר בתכנית החלה בחלקה וקיימת עמידה בשטח. מרפסות מקורות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית 660738 לעניין שטחי מרפסות: סה"כ שטח מרפסות מותר 504 מ"ר. שטח זה כולל את כל המרפסות המקורות וע"ב חישוב כנדרש		

בקוד מרפסת זיז מקורה ש. עיקרי. כמו כן המרפסות מוצגות גרפית כולל ריצוף ומעקות. המרפסות כולן מתוכננות בתחום קווי הבניין. חלקן תואמות נספח וחלקן לא. היות וכאמור נספח הבינוי מנחה לעניין תכנון אין צורך לפרסם הקלה עבור בניה בשונה מנספח. סה"כ שטח מרפסות מותר: 504 מ"ר סה"כ שטח מרפסות מוצע: 260.28 מ"ר > 504 מ"ר ניתן לראות כי שטח המרפסות עומד במותר ע"פ תב"ע. (המרפסות הקיימות בהיתר לא חושבו בהיתר במניין השטחים עיקריים) יצוין כי נוספה הערה בתחתית טבלה 5: 12 מ"ר ליח"ד עבור דירות מס' 21 28 35 42 מוצעת מרפסת בשטח של כ 12- מ"ר כנדרש כאשר מתוכננת בליטת קורה מעבר למעקה המרפסת וזאת ע"מ להשתוות לקו המרפסות הקיימות. הבליטה מוצעת בתחום קווי הבניין ואיננה מהווה תוספת שטח. אין מניעה לאשר. תכנית צל: מתוכננות מרפסות לכלל הדירות צמד מרפסות: קיימות ומוצעות צמד מרפסות בחזית. תנאי להיתר בניה: אישור מהנדס העיר לעניין מתקני החניה האוטומטיים רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד הדירות המוצעות בתכנית להשכרה לתקופה של 15 שנים. תנאי לקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית זו הינו רישום הערת אזהרה מכח סעיף 126 לחוק המקרקעין במרשם המקרקעין בדבר קיום התייבות המפורטת בסעיף 4.1(ז)(1) במידה וירשם בית משותף, לפני תום תקופת ההשכרה 15 שנים, כי אז תיוחד הערת אזהרה מכח סעיף 126 לחוק המקרקעין לדירות 24 ו 27. לאחר תום תקופת	

ההשכרה 15 שנים, מתחייב היזם לרשום את דירות 27 ו – 24 ע"ש עיריית ירושלים. אישור מחלקת נכסים לעניין הדירות שיש להעביר לעירייה בתום 15 שנות השכרה. פרק הזמן להוצאת היתר בניה הנו עד 01.02.2024 לפי סעיף 7.2 – עקב מלחמת חרבות ברזל התקבלה אורכה. חניה: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.2 : החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי ינתן פטור מחניה ליח"ד שהן עד 45 מ"ר ניתן להתקין מעליות / מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד. התקבל אישור מתאריך 03/03/2024 ע"י שעיו גאולה הוראות בנוי סעיף 4.א: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר אחרים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחי מרפסות בהתאם לשטחי מרפסות בטבלה 5 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסות סוכה תאסר המרת שטחים למרפסות, המרפסות יוקמו בהינף אחד. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ע"ב התייחס לחיפוי התוספת ע"פ הוראות התכנית. כמו כן קיים מבנה בחלקה אשר התוספת משתווה לו בחומרים. לעניין מרפסות ראה הרחבה בסעיף מרפסות.		

פסולת בנין : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה- התקבל אישור איכות הסביבה. גגות: ע"פ סעיף 6.3 חזית חמישית - הגג ישמש למערכות טכניות, המערכות לא יבלטו מגובה מעקה הגג הבנוי. הפתרון טעון אישור מהנדס העיר / אישור צוות אדריכל העיר, הוסף כתנאי לדיון נוסף. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר בגגות שטוחים יוצבו קולטים ודודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה מתוכננים מערכות בגג תוך התייחסות לתכנונם כחלק אינטגרלי ממעקה הגג, ותוך עמידה בסעיף גובה הבניין, מעקה להסתרת מערכות מותר עד 1.5 מ'. חוות דעת אדריכלית: המוצע מתוכנן כהמשכי לבניין הקיים ותואם מבחינה אדריכלית. חוות דעת אדריכל העיר: התקבל אישור מתאריך 12/05/2024 ע"י דניאל פרוינד. נוספה הערה: "לתקן כותרת - מפלס גג 6.1		

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. נוסף תנאי לקבלת היתר תיאום גורמים מול תכנית מאושרת מאדריכל העיר. תנאים לדיון: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 15/12/2022 ע"י מעיין אזז. שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 10/07/2022 ע"י ענבל כהנה. מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 01/05/2024 ע"י דאנא חמראשה הסדרי תנועה- התקבלה אישור מתאריך 03/03/2024 ע"י שעיו גאולה אגף תברואה- התקבל אישור מתאריך 07/09/2022 ע"י לירון חפץ. שימור- התקבל אישור פטור ממחלקת שימור. אדריכל העיר- אישור צוות אדריכל העיר עבור חזית חמישית - תכנון מערכות טכניות בגג.- התקבל אישור במערכת מתאריך 12/05/2024 ע"י דניאל פרוינד התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

	01/06/2022	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
	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	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	12
	אישור מחלקת נכסים לעניין הדירות שיש להעביר לעירייה בתום 15 שנות השכרה.	13
	פרק הזמן להוצאת היתר בניה הנו עד 01.02.2024 לפי סעיף 7.2	14
	ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור 4 מ"ח החסרים ע"פ חו"ד תנועה	15
	הגשת כתב התחייבות לביצוע תשלום לקרן חניה כללית.	16
	ע"פ חו"ד אדריכל העיר - יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.	17
	רישום הערת אזהרה בגין ייעוד הדירות להשכרה.	18
	רישום הערת אזהרה לפי סעיף 4.1 (ז) (1) בתקנון התכנית	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

קומת מרתף:

מוצע בקומת המרתף הריסת מדרגות ודלת מחדר החשמל אל ח. המדרגות.

יש לקבל כתנאי להיתר את אישור כבאות אודות שינוי מוצע זה.

תנאי להיתר בניה:

אישור מהנדס העיר לעניין מתקני החניה האוטומטיים

רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד הדירות המוצעות בתכנית להשכרה לתקופה של 15 שנים.

תנאי לקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית זו הינו רישום הערת אזהרה מכח סעיף 126 לחוק המקרקעין במרשם המקרקעין בדבר קיום התיחייבות המפורטת בסעיף 4.1(ז)(1)

במידה וירשם בית משותף, לפני תום תקופת ההשכרה 15 שנים, כי אז תיוחד הערת אזהרה מכח סעיף 126 לחוק המקרקעין לדירות 24 ו - 27. לאחר תום תקופת ההשכרה 15 שנים, מתחייב היזם לרשום את דירות 27 ו - 24 ע"ש עיריית ירושלים.

אישור מחלקת נכסים לעניין הדירות שיש להעביר לעירייה בתום 15 שנות השכרה.

פרק הזמן להוצאת היתר בניה הנו עד 01.02.2024 לפי סעיף 7.2 - עקב מלחמת חרבות ברזל התקבלה אורכה.

ע"פ חו"ד אדריכל העיר - יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים .

חוות דעת אדריכל העיר:

התקבל אישור מתאריך 12/05/2024 ע"י דניאל פרוינד.

נוספה הערה:

"לתקן כותרת - מפלס גג 6.1

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"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.

נוסף תנאי לקבלת היתר תיאום גורמים מול תכנית מאושרת מאדריכל העיר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2016/0933.03
מספר סידורי	59

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים פנימיים ושינוי בינוי בקומת הפנהאוזים ללא תוספת שטחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	י.ד. בראזני התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מרגלית משה
מתכנן השלד	בן ואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד לוי אשכול 30 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	179	לא
30100	176	לא
30246	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	246	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 2016/0933.3 – שדרות לוי אשכול 30 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 30.4.2019 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2016/0933.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

בתאריך 21.8.2023 אושרה בקשה לשינויים בסמכות מהנדס עיר בתיק מספר 2016/0933.1.

בתאריך 10.10.2023 אושרה הבקשה לחידוש היתר בתיק מספר 2016/933.2.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית שינויים האחרונה בתיק מספר 2016/933.1:

במסגרת בקשה זו מוצע :

שינוי במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה.

הגבהת המבנה.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 המלצת המחלקה לפרסם את הבקשה לפי סעיף 149. שינוי במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב על גבי ההרמוניקה כי אין תוספת של שטחים וכי החלפת מיקומי יח"ד הינה בקיזוז עם מרפסות הגג. מספר יח"ד נותר 4 בהתאם להיתר מקורי. הגבהת המבנה – ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה לעניין הגובה.
27/05/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1442 א תחילת תוקף: 06/07/1971

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת מחלקת הרישוי: שינוי במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב על גבי ההרמוניקה כי אין תוספת של שטחים וכי החלפת מיקומי יח"ד הינה בקיזוז עם מרפסות הגג. מספר יחידות הדיור נותר 4 בהתאם להיתר מקורי. הגבהת המבנה – ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה לעניין הגובה. התנגדויות לא בוצע פרסום ולא משלוח הודעות לפי תקנה 36 לבקשה. 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	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חזזה 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

	11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

המלצת המחלקה

לפרסם את הבקשה לפי סעיף 149.

שינוי במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב על גבי ההרמוניקה כי אין תוספת של שטחים וכי החלפת מיקומי יח"ד הינה בקיזוז עם מרפסות הגג. מספר יח"ד נותר 4 בהתאם להיתר מקורי.

הגבהת המבנה – ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה לעניין הגובה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2016/1108.03
מספר סידורי	60

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויי בינוי בקומת הפנטהאוזים- ללא תוספת שטחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	י.ד. בראזני התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מרגלית משה
מתכנן השלד	מהנדס בן וואלד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

שד לוי אשכול 36, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	171	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	239	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 2016/1108.3 – שדרות לוי אשכול 36 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 30.4.2019 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2016/1108.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

בתאריך 21.8.2023 אושרה בקשה לשינויים בסמכות מהנדס עיר בתיק מספר 2016/1108.1.

בתאריך 10.10.2023 אושרה הבקשה לחידוש היתר בתיק מספר 2016/1108.2.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהיתר מקורי בתיק מספר 2016/1108.00:

במסגרת בקשה זו מוצע :

שינוי במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה.

שינויים בחלוקה פנימית ובממ"ד ביח"ד 6 במפלס +13.60 ובמפלס +17.83 בהתאמה.

הנמכת המבנה.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינוי במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב על גבי ההרמוניקה כי אין תוספת של שטחים וכי החלפת מיקומי יח"ד הינה בקיזוז עם מרפסות הגג. מספר יח"ד נותר 4 בהתאם להיתר מקורי. שינויים בחלוקה פנימית ובממ"ד ביח"ד 6 במפלס +13.60 - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הנמכת המבנה – אין מניעה לאשר.
27/05/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

1442א תחילת תוקף: 06/07/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת מחלקת הרישוי: שינוי במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב על גבי ההרמוניקה כי אין תוספת של שטחים וכי החלפת מיקומי יח"ד הינה בקיזוז עם מרפסות הגג. מספר יח"ד נותר 4 בהתאם להיתר מקורי. שינויים בחלוקה פנימית ובממ"ד ביח"ד 6 במפלס +13.60 - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. התנגדויות בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
בנית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חריגה מקו בניין אחורי עבור בנית ממ"דים	19/10/2023	הכנת נוסח פרסום

חריגה מקו בניין צידי מזרחי בהתאם לקונטור הבניין הקיים		

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	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
	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 במיקום יח"ד והחלפה בין מיקום היח"ד למרפסות גג ללא תוספת שטחים ושינוי בחלוקה פנימית ביח"ד בקומת היזם העליונה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב על גבי ההרמוניקה כי אין תוספת של שטחים וכי החלפת מיקומי יח"ד הינה בקיזוז עם מרפסות הגג. מספר יח"ד נותר 4 בהתאם להיתר מקורי.

שינויים בחלוקה פנימית ובממ"ד ביח"ד 6 במפלס +13.60 - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

הנמכת המבנה – אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0316.00
מספר סידורי	61

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	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 ומערכת גרם מדרגות חדש.

קומת מרתף – מפלס -2.97 – מוצעים מחסנים ע"ח שטח למילוי ושטחים המתייחסים 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 זיז וריצוף חצר.

קומה א' – מפלס +3.10 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ב' מפלס +6.20 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז 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	

המלצת אגף רישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה 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 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	17/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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 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(א)(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 – מוצע מרפסות זיז קיימות להריסה ע"כ אין מניעה לאשר מרפסות מקורות בכפוף להצגת תחשיב קיזוז שטחי מרפסות זיז סה"כ המוצעות להריסה וכן מרפסות זיז מקורות מוצעות ולהציג כי המוצע לא חורג משטחי מרפסות זיז קיימות ומשטחים המותרים עד 25 מ"ר מכוח 10038 ובכפוף	

להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. 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, 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		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988	10/06/2024	חוות דעת תכנונית

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 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: לאשר את הבקשה. 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: לאשר את הבקשה.		

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 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 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. "שטחה 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 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. חז"ד תכנון לעניין מרחבים מוגנים בהליך הבקשה נבחן העמדת עמודות הממ"ד לחזית צידית בהתאם למרחק ממבנה מגורים מצרני. בהתאם לחז"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 – מוצע מרפסות זיז קיימות להריסה ע"כ אין מניעה לאשר מרפסות מקורות בכפוף להצגת תחשיב קיזוז שטחי מרפסות זיז סה"כ המוצעות להריסה וכן מרפסות זיז מקורות מוצעות ולהציג כי המוצע לא חורג משטחי מרפסות זיז קיימות ומשטחים המותרים עד 25 מ"ר מכוח 10038 ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.		

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. חו"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 חו"ד תכנון לנושא תברואה: בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה. פיתוח שטח חו"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		
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	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

החצר למפלס הרחוב. בהתאם לכך הוחלט לאשר פטור חנייה מלא. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה ח"ד מחלקת שימור: - ח"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. ח"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 כ"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. ח"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 ח"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(א)(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, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכנית (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. 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 ח"ד מחלקת שימור: - ח"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. ח"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 כ"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. ח"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 ח"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(א)(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, 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.		
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	10/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ותושי"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 ח"ד מחלקת שימור: - ח"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 לצמצם מבואות לתוך תחום קו בנין. ח"ד תכנון עיר לעניין אחוזי בניה: התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות אחוזי הבניה 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 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. פיתוח שטח חז"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 גישות 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.	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

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. ח"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 ח"ד מחלקת שימור: ח"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. ח"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. ח"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 ₪. ח"ד מחלקת איכות הסביבה: ח"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.		

ח"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 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. 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. ח"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. ח"ד תכנון לעניין מרחבים מוגנים בהליך הבקשה נבחן העמדת עמודות הממ"ד לחזית צידית בהתאם למרחק ממבנה מגורים מצרני. בהתאם לח"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 ח"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. חו"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 לשתייה. מקובל. תברואה ח"ד תכנון לנושא תברואה: בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה. פיתוח שטח ח"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
	1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	2 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3 אישור פיקוד העורף הג"א
	4 אישור שירותי הכבאות
	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	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת אגף רישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

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 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

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

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(א)(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 – מוצע מרפסות זיז קיימות להריסה ע"כ אין מניעה לאשר מרפסות מקורות בכפוף להצגת תחשיב קיזוז שטחי מרפסות זיז סה"כ המוצעות להריסה וכן מרפסות זיז מקורות מוצעות ולהציג כי המוצע לא חורג משטחי מרפסות זיז קיימות ומשטחים המותרים עד 25 מ"ר מכוח 10038 ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

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, 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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2019/0087.01
מספר סידורי	62

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	איחוד דירות, תוספת קומה, הגבהת תקרות, תוספת מרפסות ושינויים פנימיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלטוני רזידנס בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פראג יצחק 4, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30065	133	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1117514	תחילת תוקף	14/11/2023		

תאור הבקשה

ת.ב. 2019/0087.01 רח' פראג 4 - תמ"א 38 - שינויים

גוש: 30065

חלקה: 5133

מהות הבקשה:

בקשה לשינויים לתיק 2019/0087.00 – היתר בניה יצא ב- 06.03.2022.

תוספות מוצעות מכוח תכנית 1117514 – תחילת תוקף 14.11.2023.

מוצע שינויים פנימיים, הרחבת ותוספת מרפסות, הגבהת המבנה, שינויים ותוספת שטחים עיקריים לדירות קיימות.

השינויים המוצעים הינם:

כללי – נסיגות פנימה בחזית מערבית בקומות קרקע א', ו-ב', הגבהת הקומות והמבנה.

קומות חניה ומחסנים – שינויים במערך חלוקת חניה ושטחי מחסנים כולל תוספת שטחים עבור שטחי אחסנה וחניות ושינויים בגבהיים. ביטול שטחים עיקריים בקומת מרתף במפלס 3.15- לטובת הרחבת שטחי אחסנה.

קומת קרקע – נסיגה בחזית מערבית, איחוד דירות מ- 4 יח"ד ל- 3 יח"ד, שינויים פנימיים ובפתחים.

קומות א' - ד' – איחוד דירות מ- 5 יח"ד ל- 4 יח"ד, שינויים פנימיים ובפתחים, מרפסות גג חדשות, שינויים/הרחבות ותוספות מרפסות זיז.

קומה ה' – איחוד דירות מ- 5 יח"ד ל- 3 יח"ד, שינויים פנימיים ובפתחים ותוספת מרפסת זיז.

קומה ו' – השלמת קומה חלקית לקומה מלאה ותוספת יח"ד.

קומה ז' – תוספת קומה חדשה חלקית כדופלקס לדירות בקומה ו' ויציאה למרפסות גג.

קומת גג חדשה – מוצע גג שטוח חלקי עבור מתקנים טכניים.

פרסום

לא בוצע הליך פרסומי, בקשה תואמת תבע.

חוות דעת

חו"ד מהנדס: ל"ר בהתאם לחו"ד שהתקבלה ע"י דייגו בתאריך 31.12.2018 בהיתר מקורי ובה ציין כי אין צורך בחו"ד הנדסית לבקשה.

חו"ד תכנון עיר: ל"ר – בקשה תואמת תבע.

חו"ד גורמים

חו"ד איכ"ס – לאשר את הבקשה.

חו"ד שפ"ע – לאשר את הבקשה.

חו"ד הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מח' דרכים.

חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה.

חו"ד מח' דרכים – לאשר את הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
25/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים סטייה ניכרת: בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה, מס קומות, מס' יח"ד וקווי בניין. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל מחייב שלביות ביצוע בהינף אחד. גובה קומות: יש לצמצם גובה קומת קרקע וגובה קומה ז עד ל- 3.5 מ' ברוטו כמותר. שטחי בניה: הבקשה תואמת את הוראות התכנית לעניין שטחי בנייה עיקריים ושירות. יש לבצע התאמה בשטחים הקיימים המאושרים שירות ועיקרי בהיתר מקורי בטבלת השטחים. מחסנים: יש לציין גובה ע"ג כל מחסן של 2.20 h מ'.

יש לציין שטח של כל מחסן. ניהול מי נגר: הוצג חישוב עבור 15% משטח החלקה אך דרוש 20% בתמ"א 38/2. יש להציג תחשיב ניהול מי נגר כנדרש 20% אחוז משטח החלקה או לחילופין להציג פתרונות טכנולוגיים באישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר. מרפסות זיז: שטחי מרפסות המותרות בתכנית בנוסף לשטח העיקרי: 85.35 מ"ר. מרפסות זיז מאושרות בהיתר: 52.56 מ"ר. מוצע בבקשה: 32.78 מ"ר. המוצע אינו חורג הוראות התכנית לעניין שטחי מרפסות. מוצע בליטת מרפסות בעומק של 40 ס"מ במפלסים א' ב' ו- ג' בחריגה מקו בניין בחזית צפונית ולא ניתן לאשר, קו בניין בסטיה ניכרת יש לבטל. מוצע שינוי מיקום חדר שנאים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חח"י. הבקשה תואמת את שטחי הבניה המותרים ואינה חורגת מהמותר בתכנית. הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח בינוי המחייב חלקית אך עומדת בכל הוראות התכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. נדרש תיקונים לבקשה בהתאם לתיקונים המסומנים בתכנית a		
חוות דעת תכנונית	25/06/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 1117514 תחילת תוקף: 14/11/2023 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי מוצע בבקשה: כללי – נסיגות פנימה בחזית מערבית בקומות קרקע א', ו- ב', הגבהת הקומות והמבנה. קומות חניה ומחסנים – שינויים במערך חלוקת חניה ושטחי מחסנים כולל תוספת שטחים עבור שטחי אחסנה וחניות ושינויים בגבהיים. ביטול שטחים עיקריים בקומת מרתף במפלס 3.15- לטובת הרחבת שטחי אחסנה. קומת קרקע – נסיגה בחזית מערבית, איחוד דירות מ- 4 יח"ד ל- 3 יח"ד, שינויים פנימיים ובפתחים. קומות א' - ד' – איחוד דירות מ- 5 יח"ד ל- 4 יח"ד, שינויים פנימיים ובפתחים, מרפסות גג חדשות, שינויים/הרחבות ותוספות מרפסות זיז. קומה ה' – איחוד דירות מ- 5 יח"ד ל- 3 יח"ד, שינויים פנימיים ובפתחים ותוספת מרפסת זיז. קומה ו' – השלמת קומה חלקית לקומה מלאה ותוספת יח"ד. קומה ז' – תוספת קומה חדשה חלקית כדופלקס לדירות בקומה ו' ויציאה למרפסות גג. קומת גג חדשה – מוצע גג שטוח חלקי עבור מתקנים טכניים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית מתאר 62'. 13236 תחילת תוקף 07.03.2012.		

1117514 תחילת תוקף 14/11/2023 "תוס' קומות, יח"ד ומרפסות". תכנית 1117514 מחליפה את תכניות מתאר 62 ו- 13236. סטייה ניכרת: בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה, מס קומות, מס' יח"ד וקווי בניין. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, ע"פ בחינה של הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין למעט בלטת מרפסות במפלסי קומה א' ב' ג' בצד צפון. נספח בינוי: בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 מחייב חלקית בק.ב.מ. 1:100. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל מחייב שלביות ביצוע בהינף אחד. יחידות דיור: מותר עפ"י תבע: 34 יח"ד. אושר בהיתר מקורי: סה"כ 33 יח"ד. מוצע בבקשה: הבקשה מציעה הפחתה של יח"ד מהמאוסר ומציעה סה"כ 25 יח"ד. גובה קומות: יש לצמצם גובה קומת קרקע וגובה קומה 2 עד ל- 3.5 מ' ברוטו כמותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תבע: שטחי הבנייה המרביים בסך 1726.08 מ"ר: אשר 1617.72 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 108.36 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.		

מאושר בהיתר מקורי: מעל הכניסה הקובעת 1461.32 מ"ר מתחת לכניסה קובעת 108.36 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי ע"ס 251.91 מ"ר מעל הכניסה הקובעת וכן מוצע שינויים בשטחי בניה מאושרים. סך שטחי בניה עיקריים מוצע וקיים תואמים למותר בטבלה 5. - יש להתאים את שטח עיקרי קיים למאושר בהיתר מקורי. ש. שירות: מותר עפ"י תבע: שטחי הבנייה המרביים בסך 2887 מ"ר: אשר 763.91 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 2123.09 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מאושר בהיתר מקורי: מעל הכניסה הקובעת 750.91 מ"ר מתחת לכניסה קובעת 1336.09 מ"ר. סה"כ מאושר 2087 מ"ר שטחי שירות. מוצע בבקשה: ש. שירות בסך 342.13 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת וכן מוצעים שינויים בשטחי בניה מאושרים בהיתר מקורי. סך שטחי בניה למטרות שירות מוצע וקיים תואמים למותר בטבלה 5. הבקשה תואמת את הוראות התכנית לעניין שטחי בנייה עיקריים ושירות. יש לבצע התאמה בשטחים הקיימים המאושרים שירות ועיקרי בהיתר מקורי בטבלת השטחים. מחסנים: יש לציין גובה ע"ג כל מחסן של 2.20 h מ'. יש לציין שטח של כל מחסן. גובה בניה: מותר עפ"י תבע: בינוי בסך של 29.10+ מעל הכניסה הקובעת (מעל מותר מעקה גג מערכות וכד') מוצע בבקשה: בינוי בגובה סופי של 29.10+ מעל לכניסה הקובעת המוצע אינו חורג מהוראות התוכנית.		

מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 8 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומת יציאה לגג עליון ו- 4 מתחת לכניסה קובעת. מוצע בבקשה: מבנה בן 8 קומות מעל כניסה קובעת ו- 3 קומות מרתף. המוצע אינו חורג הוראות התכנית לעניין מס' קומות. ניהול מי נגר: הוצג חישוב עבור 15% משטח החלקה אך דרוש 20% בתמ"א 38/2. יש להציג תחשיב ניהול מי נגר כנדרש 20% אחוז משטח החלקה או לחילופין להציג פתרונות טכנולוגיים באישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר. מרפסות זיז: שטחי מרפסות המותרות בתכנית בנוסף לשטח העיקרי: 85.35 מ"ר. מרפסות זיז מאושרות בהיתר: 52.56 מ"ר. מוצע בבקשה: 32.78 מ"ר. המוצע אינו חורג הוראות התכנית לעניין שטחי מרפסות. מוצע בליטת מרפסות בעומק של 40 ס"מ במפלסים א' ב' ו- ג' בחריגה מקו בניין בחזית צפונית ולא ניתן לאשר, קו בניין בסטיה ניכרת יש לבטל. מרפסות גג: מוצע בבקשה מרפסות גג בשטח של 68.76 מ"ר בנוסף ל- 233.42 מ"ר המאושרים בהיתר מקורי – אין מניעה לאשר. מוצע שינוי מיקום חדר שנאים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חח"י.		

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	חזרה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות 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	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
11	אישור חברת חשמל לשינוי מיקום חדר שנאים
12	תנאי להוצאת היתר בניה הינו תאום תכנית פיתוח עם תכניות רק"ל מול צתא"ל (צחי ויטלזון)

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סטייה ניכרת:

בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה, מס קומות, מס' יח"ד וקווי בניין.

שלביות ביצוע:

בתכנית הנ"ל מחייב שלביות ביצוע בהינף אחד.

גובה קומות:

יש לצמצם גובה קומת קרקע וגובה קומה z עד ל- 3.5 מ' ברוטו כמות.

שטחי בניה:

הבקשה תואמת את הוראות התכנית לעניין שטחי בנייה עיקריים ושירות.

יש לבצע התאמה בשטחים הקיימים המאושרים שירות ועיקרי בהיתר מקורי בטבלת השטחים.

מחסנים:

יש לציין גובה ע"ג כל מחסן של 2.20 h מ'.

יש לציין שטח של כל מחסן.

ניהול מי נגר:

הוצג חישוב עבור 15% משטח החלקה אך דרוש 20% בתמ"א 38/2.

יש להציג תחשיב ניהול מי נגר כנדרש 20% אחוז משטח החלקה או לחילופין להציג פתרונות טכנולוגיים באישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר.

מרפסות זיז:

שטחי מרפסות המותרות בתכנית בנוסף לשטח העיקרי: 85.35 מ"ר.

מרפסות זיז מאושרות בהיתר: 52.56 מ"ר.

מוצע בבקשה: 32.78 מ"ר.

המוצע אינו חורג הוראות התכנית לעניין שטחי מרפסות.

מוצע בליטת מרפסות בעומק של 40 ס"מ במפלסים א' ב' ו- ג' בחריגה מקו בניין בחזית צפונית ולא ניתן לאשר, קו בניין בסטיה ניכרת יש לבטל.

מוצע שינוי מיקום חדר שנאים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חח"י.

הבקשה תואמת את שטחי הבניה המותרים ואינה חורגת מהמותר בתכנית.

הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח בינוי המחייב חלקית אך עומדת בכל הוראות התכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

נדרש תיקונים לבקשה בהתאם לתיקונים המסומנים בתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0616.00
מספר סידורי	63

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות בהליך של תמ"א 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קונסטנטינו נכסים ובינוי מבוא נטף בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל בן שיטריט קרן
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

מבוא נטף 3 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0616.00 רחוב מבוא נטף 3 – תמ"א 38/1

גוש: 28046

חלקה: 35

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 5 קומות, קומת הקרקע חלקית למגורים חלקית למרתף ו- 19 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ובהן 16 יח"ד.

סה"כ 7.5 קומות מעל קומת מרתף חלקית ו- 35 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע מעלון חיצוני ומעלית פנימית.

קומה מרתף – מפלס -4.44 – מוצעת כניסה חדשה למבנה ותוספת מעלון חיצוני בגישה ממפלס חניה למפלס כניסה ותוספת מחסנים תחת שטחי הרחבות.

קומה קרקע – מפלס +0.00 – מוצע הסבת שטחי שירות (מקלט, חדר הסקה וחדר גנרטור) למחסנים, מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות, מוצעות הרחבות ל- 3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 וריצופי חצרות.

קומה א' – מפלס +2.85 – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ב' – מפלס +5.70 – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ג' – מפלס +8.55 – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ד' – מפלס +11.40 – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ה' מפלס +14.35 – מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד חדשות, מרפסות גג וזיז.

קומה ו' מפלס +17.65 – מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד חדשות ומרפסות זיז.

קומה ז' מפלס +20.95 – מוצעת קומה חלקית ובה 4 יח"ד חדשות ומרפסות גג.

קומת גג מפלס +24.25 – מוצע פתח יציאה לגג מגרמי מדרגות המשותפים.

היתר בניה מקורי: 1973/0483.00 – הופק היתר בניה בשנות 74

היתרי בניה נוספים: 1986/0730.00 תוספת מרפסת – הופק היתר בניה בשנת 89.

רקע סטטוטורי:

במקום חלה תכנית 1690א משנת 74 ותכנית 1905 משנת 77 המייעדות את החלקה לאזור מגורים 1. תרש"צ 5/28/01 משנת 84 מייעדת את המגרש לבינוי של 3-4 קומות.

תכנית 4150 משנת 93 המייעדת את המגרש לאזור מגורים כללי. תכנית 1905 משנת 77 תכנית מתאר לשכונה.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת גלית קארו בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה ומס' יח"ד בקומות קדשות חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 16 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1. לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה עבור 16 מק"ח חניון הרוזמרין. תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום כופר חניה. המלצת מח' תכנון עיר לעניין חניה: לאור העובדה כי לא ניתן לאפשר גישה עם רכב למגרש, כיוון שגו"ח 28046/36 מייצר חיץ בין רחוב מבוא נטף למגרש נשוא הבקשה, מומלץ לפטור מתקן חניה, כופר חניה יבחן מול אגף תושיה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תוכנית 10038 ובתוך קו בניין תב"ע - אין מניעה לאשר. ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 לא ניתן לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(א) "ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף". חו"ד תכנון עיר לעניין מרחבים מוגנים: במסגרת הבקשה מוצעת חריגה של ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 הגדול מ 9 מ"ר נטו מעבר לקווי בניין תמ"א. בהתאם לכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד לתחום קו הבניין בלבד. קומות חדשות קומה ה' מוצעת קומה ובה 6 יח"ד. קומה ו' מוצעת קומה ובה 6 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..." – אין מניעה לאשר, מוצעות נסיגות לקומה חלקית – פורסמה הקלה עבור נסיגות. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה, בהתאם להחלטת וועדת ערר לא ניתן להציע חדרים מחוזקים. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חלופה של חדרים מחוזקים לחדרי ממ"ד בדירות 21, 24, 27, 30. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 4 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 - אין מניעה לאשר, בוצעו נסיגות מקומות חדשות מלאות לקומה חלקית – פורסמה הקלה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר. 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 – אין מניעה לאשר.	

המלצת מח' התכנון עבור מס' יח"ד בקומות חדשות: קומה טיפוסית הינה עבור 4 יח"ד, הקומות החדשות כוללות 5-6 יח"ד בקומה, מדובר על תכנון של דירות קטנות יחסית עם חזית אחת חיצונית. כמו כן בקומות החדשות מוצע הממ"ד שלא בהתאם לעמודה ביתר הקומות, דבר שאינו מקובל, לאור העובדה שלא מוצע כלל מקומות חנייה בתכנית, יש לצמצם את יח"ד בקומות החדשות ל- 4 יח"ד בקומה, הממ"דים יוצעו בעמודה רציפה. מבוא להכרעת וועדה מס' יח"ד בקומות חדשות מחסנים מוצע סה"כ 41 מחסנים בקומת מרתף חלקי ותחת שטחי הרחבות בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(ה). לצמצם מס' מחסנים כמספר יח"ד. יש למספר מחסנים כולל מחסנים בקומת מרתף. לציין שטחי מחסנים בכל מחסן. המחלקה ממליצה לבצע חלוקה מחדש של שטחי מחסנים ולהציג חלוקה שוויונית בשטחי המחסנים. חו"ד תכנון לעניין מחסנים: התכנית מציעה 2 מפלסי מחסנים מעל פני הקרקע, הדבר אמנם מתאפשר לפי סעיף 4.1.2.1(2)ה לתמ"א 38, אך עם זאת ככל ותקודם תב"ע בסמכות מקומית לשינוי קווי בניין למרפסות, יש לבחון שימוש בשטחים אלו למטרות עיקריות כגון הרחבות דיור. יש לצמצם את הפתחים של המחסנים המוצעים בקומת הקרקע בהתאם לתקנות. מרפסות מרפסות זיז המוצעות בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 וקו בניין תב"ע ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר הוצג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע והמוצע עומד במותר. - לצמצם מרפסות בחזית מערבית לתוך קו בניין תמ"א למעט	

מרפסות המופיעות בנספח גליון מס' 5 בתכנית 4150. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר למרפסות: המרפסות המוצעות בחזית המערבית חורגות מקווי בניין של התמ"א ולא ניתן לאשר. בנוסף המרפסות חורגות משטחים המאושרים. יש לצמצמן כך שהמרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין ויעמדו בשטח המאושר לכל יח"ד 12 מ"ר. יצוין כי מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר מרפסות בקווי בניין מקלים כלפיי מערב, לאור צורת החלקה הבעייתית והמגרש הריק הקיים ממערב, וניתן לבחון קידום של תכנית בסמכות מקומית לשינוי קווי בניין. עצים התייחסות תכנון עיר: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר ינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. נגישות יש להגיש אישור מורשה נגישות. 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 מיקום פתרון מיזוג אוויר. להציג פתרון מסתורי כביסה. להציג מיקום גמל מים בתכנית. להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר חישוב שהוצג בתכנית לא נכון, נדרש להשאיר 50% מהשטח הפנוי מבינוי (לא משטח המגרש כפי שהוצג בנוסף יש	

להטמיע את חישוב מי נגר בתחילת ההרמוניקה לפני התוכניות (). נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/28/01 תחילת תוקף: 12/07/1984 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה: מוצע תוספת 16 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1. לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה עבור 16 מק"ח חניון הרוזמרין. תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום כופר חניה. המלצת מח' תכנון עיר לעניין חניה: לאור העובדה כי לא ניתן לאפשר גישה עם רכב למגרש, כיוון שגו"ח 28046/36 מייצר חץ בין רחוב מבוא נטף למגרש נשוא הבקשה, מומלץ לפטור מתקן חניה, כופר חניה יבחן מול אגף תושיה.	04/06/2024	חוות דעת תכנונית

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה ח"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – אין מניעה לקידום התיק בכפוף לחו"ד צוות בקרת תנועה. לא מוצע מק"ח. תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה החוקיים. ח"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – תוספת מוטמן ליד ה- 2 מוטמנים קיימים. תנאי לקבלת טופס 4 תכנון כל המוטמן כולל תיאום תשתיות. ח"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה – תנאים להיתר: 1. יש להגיש ערבות על סך 60,018 ₪ בעבור שימור העצים 2. יש לשלם היטל כספי ע"ס 31,516 ₪. ח"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה בתנאים לטופס 4. ח"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 19.02.2023 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה , תוספת זכויות בניה של 15 יח"ד. הקלה בדבר תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מעל בנין קיים בן 5 קומות, בהתאם להוראות תמ"א 10038 . תוספת 16 יח"ד חדשות מעל 19 יח"ד קיימות בהתאם לתמא 10038. תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנת מס 615880 ומכח תכנית מתאר לירושלים. תוספת בניה בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תוכנית 4150 בחזית צפונית ודרומית עד לקו 0 מקו מגר ש. תוספת עמודת ממדים בחזית מזרחית מעבר לקו בניין תמא 10038 ועד כ-2 מטר מקו מגר ש . הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8 %. תוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ כמותר מתוכנית המתאר לירושלים.		

ניוד שטחי בניה בין הקומות החדשו ת. תוספת מחסנים עד לקו 0 בחזית הצפונית מתחת להרחבות הבני ה. תוספת מעלית בקו 0 בחזית צפונית לצורך נגישות בין מפלס הכביש למפלס כניסה לבניי נ. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בנין אחורי חזית דרומית 3 מ' קווי בניין צידיים חזיתות מזרחית ומערבית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט חריגות בחזית קדמית: 2 עמודות ממ"דים מקו בנין - פורסמה הקלה. הרחבות בניה ומרפסות בהתאם לתכנית החלה בחלקה - פורסמה הקלה. חזית אחורית: עמודת ממ"דים, קירות חיזוק ושטחים עיקריים מעל עמודת ממ"דים. חזית צידית מערבית: חריגה במרפסות זיז. מעליות מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים - אין מניעה לאשר. מוצע מעלון נגישות מעבר לקו בנין ובגבול מגרש 0 - אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 4.א.1.ד. - פורסמה הקלה. קומות קיימות		

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תוכנית 10038 ובתוך קו בניין תב"ע - אין מניעה לאשר. ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 לא ניתן לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(א) "ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף". חו"ד תכנון עיר לעניין מרחבים מוגנים: במסגרת הבקשה מוצעת חריגה של ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 הגדול מ 9 מ"ר נטו מעבר לקווי בניין תמ"א. בהתאם לכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד לתחום קו הבניין בלבד. קומות חדשות קומה ה' מוצעת קומה ובה 6 יח"ד. קומה ו' מוצעת קומה ובה 6 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..." – אין מניעה לאשר, מוצעות נסיגות לקומה חלקית – פורסמה הקלה עבור נסיגות. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה, בהתאם להחלטת וועדת ערר לא ניתן להציע חדרים מחוזקים. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חלופה של חדרים מחוזקים לחדרי ממ"ד בדירות 21, 24, 27, 30. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 4 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 - אין מניעה לאשר, בוצעו נסיגות מקומות חדשות מלאות לקומה חלקית – פורסמה הקלה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר. 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 – אין מניעה לאשר.	

המלצת מח' התכנון עבור מס' יח"ד בקומות חדשות: קומה טיפוסית הינה עבור 4 יח"ד, הקומות החדשות כוללות 5-6 יח"ד בקומה, מדובר על תכנון של דירות קטנות יחסית עם חזית אחת חיצונית. כמו כן בקומות החדשות מוצע הממ"ד שלא בהתאם לעמודה ביתר הקומות, דבר שאינו מקובל, לאור העובדה שלא מוצע כלל מקומות חנייה בתכנית, יש לצמצם את יח"ד בקומות החדשות ל- 4 יח"ד בקומה, הממ"דים יוצעו בעמודה רציפה. מבוא להכרעת וועדה מס' יח"ד בקומות חדשות מחסנים מוצע סה"כ 41 מחסנים בקומת מרתף חלקי ותחת שטחי הרחבות בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(ה). לצמצם מס' מחסנים כמספר יח"ד. יש למספר מחסנים כולל מחסנים בקומת מרתף. לציין שטחי מחסנים בכל מחסן. המחלקה ממליצה לבצע חלוקה מחדש של שטחי מחסנים ולהציג חלוקה שוויונית בשטחי המחסנים. חו"ד תכנון לעניין מחסנים: התכנית מציעה 2 מפלסי מחסנים מעל פני הקרקע, הדבר אמנם מתאפשר לפי סעיף 4.1.2.1(2)ה לתמ"א 38, אך עם זאת ככל ותקודם תב"ע בסמכות מקומית לשינוי קווי בניין למרפסות, יש לבחון שימוש בשטחים אלו למטרות עיקריות כגון הרחבות דיור. יש לצמצם את הפתחים של המחסנים המוצעים בקומת הקרקע בהתאם לתקנות. מרפסות מרפסות זיז המוצעות בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 וקו בניין תב"ע ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר הוצג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע והמוצע עומד במותר. - לצמצם מרפסות בחזית מערבית לתוך קו בניין תמ"א למעט		

מרפסות המופיעות בנספח גליון מס' 5 בתכנית 4150. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר למרפסות: המרפסות המוצעות בחזית המערבית חורגות מקווי בניין של התמ"א ולא ניתן לאשר. בנוסף המרפסות חורגות משטחים המאושרים. יש לצמצמן כך שהמרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין ויעמדו בשטח המאושר לכל יח"ד 12 מ"ר. יצוין כי מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר מרפסות בקווי בניין מקלים כלפיי מערב, לאור צורת החלקה הבעייתית והמגרש הריק הקיים ממערב, וניתן לבחון קידום של תכנית בסמכות מקומית לשינוי קווי בניין. עצים התייחסות תכנון עיר: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר ינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. נגישות יש להגיש אישור מורשה נגישות. תברואה בהתאם לאישור תברואה – יתוכנן מוטמן ליד הקיים כתנאי לטופס 4. 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 מיקום פתרון מיזוג אוויר. להציג פתרון מסתורי כביסה. להציג מיקום גמל מים בתכנית. להציג פתרון גז.		

ניקוז מי נגר חישוב שהוצג בתכנית לא נכון, נדרש להשאיר 50% מהשטח הפנוי מבינוי (לא משטח המגרש כפי שהוצג בנוסף יש להטמיע את חישוב מי נגר בתחילת ההרמוניקה לפני התוכניות) . מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
תוספת בניה ע"פ תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה, תוספת זכויות בניה של 15 יחידות דיור תוספת מעלית בקו 0 בחזית צפונית לצורך נגישות בין מפלס הכביש למפלס כניסה לבניין הקלה בדבר תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מעל בנין קיים בן 5 קומות, בהתאם להוראות תמ"א 10038 תוספת 16 יח"ד חדשות מעל 19 יח"ד קיימות בהתאם לתמא 10038 תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנת מס 615880 ומכח תכנית מתאר לירושלים תוספת בניה בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תוכנית 4150 בחזית צפונית ודרומית עד לקו 0 מקו מגרש תוספת עמודת ממדים בחזית מזרחית מעבר לקו בניין תמא 10038 ועד כ-2 מטר מקו מגרש הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8% תוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ כמותר מתוכנית המתאר לירושלים	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

ניוד שטחי בניה בין הקומות החדשות		
תוספת מחסנים עד לקו 0 בחזית הצפונית מתחת להרחבות הבניה		
תוספת מעלית בקו 0 בחזית צפונית לצורך נגישות בין מפלס הכביש למפלס כניסה לבניין		

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 ג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	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
	תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום כופר חניה.	16
	תנאים להיתר: 1. יש להגיש ערבות על סך 60,018 ₪ בעבור שימור העצים. 2. יש לשלם היטל כספי ע"ס 31,516 ₪.	17

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה ומס' יח"ד בקומות קדשות

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הסדרי תנועה:

מוצע תוספת 16 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1.

לא מוצע פתרון חניה.

יש לשלם קרן חניה עבור 16 מק"ח חניון הרוזמרין.

תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום כופר חניה.

המלצת מח' תכנון עיר לעניין חניה: לאור העובדה כי לא ניתן לאפשר גישה עם רכב למגרש, כיוון שגו"ח 28046/36 מייצר חיץ בין רחוב מבוא נטף למגרש נשוא הבקשה, מומלץ לפטור מתקן חניה, כופר חניה יבחן מול אגף תושיה.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תוכנית 10038 ובתוך קו בניין תב"ע - אין מניעה לאשר.

ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 לא ניתן לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(א) "ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף".

ח"ד תכנון עיר לעניין מרחבים מוגנים:

במסגרת הבקשה מוצעת חריגה של ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 הגדול מ 9 מ"ר נטו מעבר לקווי בניין תמ"א. בהתאם לכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד לתחום קו הבניין בלבד.

קומות חדשות

קומה ה' מוצעת קומה ובה 6 יח"ד.

קומה ו' מוצעת קומה ובה 6 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..." – אין מניעה לאשר, מוצעות נסיגות לקומה חלקית – פורסמה הקלה עבור נסיגות.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה, בהתאם להחלטת וועדת ערר לא ניתן להציע חדרי מחזקים. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חלופה של חדרי מחזקים לחדרי ממ"ד בדירות 21, 24, 27, 30.

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 4 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 - אין מניעה לאשר, בוצעו נסיגות מקומות חדשות מלאות לקומה חלקית – פורסמה הקלה.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר.

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 – אין מניעה לאשר.

המלצת מח' התכנון עבור מס' יח"ד בקומות חדשות: קומה טיפוסית הינה עבור 4 יח"ד, הקומות החדשות כוללות 5-6 יח"ד בקומה, מדובר על תכנון של דירות קטנות יחסית עם חזית אחת חיצונית. כמו כן בקומות החדשות מוצע הממ"ד שלא בהתאם לעמודה ביתר הקומות, דבר שאינו מקובל, לאור העובדה שלא מוצע כלל מקומות חנייה בתכנית, יש לצמצם את יח"ד בקומות החדשות ל- 4 יח"ד בקומה, הממ"דים יוצעו בעמודה רציפה.

מבוא להכרעת וועדה מס' יח"ד בקומות חדשות

מחסנים

מוצע סה"כ 41 מחסנים בקומת מרתף חלקי ותחת שטחי הרחבות בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(ה).

לצמצם מס' מחסנים כמספר יח"ד.

יש למספר מחסנים כולל מחסנים בקומת מרתף.

לציין שטחי מחסנים בכל מחסן.

המחלקה ממליצה לבצע חלוקה מחדש של שטחי מחסנים ולהציג חלוקה שוויונית בשטחי המחסנים.

חו"ד תכנון לעניין מחסנים:

התכנית מציעה 2 מפלסי מחסנים מעל פני הקרקע, הדבר אמנם מתאפשר לפי סעיף 4.1.2.1(2)ה לתמ"א 38, אך עם זאת ככל ותקודם תב"ע בסמכות מקומית לשינויי קווי בניין למרפסות, יש לבחון שימוש בשטחים אלו למטרות עיקריות כגון הרחבות דיור.

יש לצמצם את הפתחים של המחסנים המוצעים בקומת הקרקע בהתאם לתקנות.

מרפסות

מרפסות זיז המוצעות בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 וקו בניין תב"ע ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר הוצג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע והמוצע עומד במותר.

- לצמצם מרפסות בחזית מערבית לתוך קו בניין תמ"א למעט מרפסות המופיעות בנספח גליון מס' 5 בתכנית 4150.

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר.

חו"ד תכנון עיר למרפסות: המרפסות המוצעות בחזית המערבית חורגות מקווי בניין של התמ"א ולא ניתן לאשרן. בנוסף המרפסות חורגות משטחים המאושרים. יש לצמצמן כך שהמרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין ויעמדו בשטח המאושר לכל יח"ד 12 מ"ר. יצוין כי מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר מרפסות בקווי בניין מקלים כלפי מערב, לאור צורת החלקה הבעייתית והמגרש הריק הקיים ממערב, וניתן לבחון קידום של תכנית בסמכות מקומית לשינוי קווי בניין.

עצים

התייחסות תכנון עיר: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר ינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

נגישות

יש להגיש אישור מורשה נגישות.

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 מיקום פתרון מיזוג אוויר.

להציג פתרון מסתורי כביסה.

להציג מיקום גמל מים בתכנית.

להציג פתרון גז.

ניקוז מי נגר

חישוב שהוצג בתכנית לא נכון, נדרש להשאיר 50% מהשטח הפנוי מבינוי (לא משטח המגרש כפי שהוצג בנוסף יש להטמיע את חישוב מי נגר בתחילת ההרמוניקה לפני התוכניות).

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2018/0261.01
מספר סידורי	64

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוכנית שינויים, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת שטחים שטרם נוצלו, הגבהת הקומות הקיימות שאושרו בהיתר המקורי, הוספת מרפסות, שינוי כניסה לדירה, הוספת מרפסות זיז מקורות ולא מקורות. שינויים לתמ"א 38.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	כהן אבנר
עורך הבקשה	אדריכל גוטמן יאיר
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

המ"ג 11, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	55	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2267	תחילת תוקף	21/06/1985			
2267	תחילת תוקף	21/06/1985	31	דרך קיימת או מאושרת	
30235ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30235ג	תחילת תוקף	16/07/1959	55	אזור מגורים 5	828
3583	תחילת תוקף	05/11/1992			
3583	תחילת תוקף	05/11/1992	14	דרך קיימת או מאושרת	
60210	תחילת תוקף	09/07/2016			
60210	תחילת תוקף	09/07/2016			
60210	תחילת תוקף	09/07/2016	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	654
60210	תחילת תוקף	09/07/2016	2	דרך מאושרת	174
6372	נגנזה	15/03/2016	145	דרך קיימת או מאושרת	
6372	נגנזה	15/03/2016	53	דרכים משולבות	

6372	נגזזה	15/03/2016	55	אזור מגורים 2 מיוחד
6372	נגזזה	15/03/2016	א56	מעבר ציבורי להולכי רגל

תאור הבקשה

ת.ב. 1.0261/2018 – רחוב המ"ג 11 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 31.8.2022 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2018/0261.00 להריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 7 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית השינויים האחרונה.

במסגרת בקשה זו מוצע :

מוצעת הרחבה ליח"ד מספר 1 בקומת הקרקע בשטח של 3.42 מ"ר.

מוצעות הרחבות למרפסות קיימות ומרפסות חדשות.

מוצעת הגבהה של הבניין.

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הרחבה ליח"ד מספר 1 בקומת הקרקע – אין מניעה לאשר. בהיתר מקורי סך שטחים עיקריים שנוצלו הינן 1318.74 מ"ר. סך שטחים עיקריים שניתנים לניצול ע"פ סל זכויות תמ"א 38 שהתבל בהיתר מקורי הינו 1465.5 מ"ר. יש לציין כי טבלת השטחים על גבי ההרמוניקה אינה מובנת מאחר

והינה מחולקת ואינה תואמת לטבלת השטחים שאושרו בהיתר מקורי. יש להסדיר את טבלת השטחים ולהראות התאמה בין היתר שינויים זה להיתר מקורי טרם העברה לגורמים. הרחבות למרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי מרפסות העולות על 14 מ"ר ליח"ד. המרפסות אינן תואמות לנספח בינוי, על כן, לא ניתן לאשר חריגה זו. הגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. הגבהת המבנה פורסמה. לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6372 תחילת תוקף: 15/03/2016 ייעוד הקרקע: מעבר ציבורי להולכי רגל חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת מחלקת הרישוי: הרחבה ליח"ד מספר 1 בקומת הקרקע – אין מניעה לאשר. בהיתר מקורי סך שטחים עיקריים שנוצלו הינן 1318.74 מ"ר. סך שטחים עיקריים שניתנים לניצול ע"פ סל זכויות תמ"א 38 שהתבל בהיתר מקורי הינו 1465.5 מ"ר. יש לציין כי טבלת השטחים על גבי ההרמוניקה אינה מובנת מאחר והינה מחולקת ואינה תואמת לטבלת השטחים שאושרו בהיתר מקורי. יש להסדיר את טבלת השטחים ולהראות התאמה בין היתר שינויים זה להיתר מקורי טרם העברה לגורמים.	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

הרחבות למרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי מרפסות העולות על 14 מ"ר ליח"ד. המרפסות אינן תואמות לנספח בינוי, על כן, לא ניתן לאשר חריגה זו. הגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. הגבהת המבנה פורסמה. לא התקבלו התנגדויות. התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149. לא הוגשו התנגדויות לבקשה. סימונים גרפיים תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a		
תוספת גובה לבניין 1.20 מטר שינוי ותוספות מרפסות	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	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	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הרחבה ליח"ד מספר 1 בקומת הקרקע – אין מניעה לאשר. בהיתר מקורי סך שטחים עיקריים שנוצלו הינן 1318.74 מ"ר. סך שטחים עיקריים שניתנים לניצול ע"פ סל זכויות תמ"א 38 שהתבל בהיתר מקורי הינו 1465.5 מ"ר. יש לציין כי טבלת השטחים על גבי ההרמוניקה אינה מובנת מאחר והינה מחולקת ואינה תואמת לטבלת השטחים שאושרו בהיתר מקורי. יש להסדיר את טבלת השטחים ולהראות התאמה בין היתר שינויים זה להיתר מקורי טרם העברה לגורמים.

הרחבות למרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי מרפסות העולות על 14 מ"ר ליח"ד. המרפסות אינן תואמות לנספח בינוי, על כן, לא ניתן לאשר חריגה זו.

הגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. הגבהת המבנה פורסמה. לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0450.03
מספר סידורי	65

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימות- בקשת המשך לתיק תמ"א מס"י 17/450
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר גודמן שלמה אפרים
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

משמר הגבול 3 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30099	103	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11626	בוטלה	03/04/2013	103	מגורים ג1	526
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976	80	שטח שהתכנית אינה חלה עליו	526
872929	תחילת תוקף	30/04/2022			
872929	תחילת תוקף	30/04/2022	1	מגורים ג	526

תאור הבקשה

ת.ב. 2017/0450.3 – משמר הגבול 3 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 8.3.2020 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2017/0450.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 2.5 קומות בעל יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2 קומות ו 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

בתאריך 21.2.2024 הופק היתר בנייה בתיק 2017/0450.01 עבור שינויים בהתאם לתב"ע מאושרת 872929 שבמסגרתה נוספה קומה חלקית לבניין והרחבות ליח"ד קיימות.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית השינויים האחרונה.

במסגרת בקשה זו מוצע :

מוצעת הרחבה ליח"ד בקומה חלקית עליונה במפלס +15.77 וכן מוצע עבור אותה היח"ד מרפסת גג.

מוצעת הרחבה ליח"ד 2 בקומת הקרקע. ההרחבה הינה ע"י יצירת דופלקס עם קומת המרתף וזאת באמצעות ביטול שטחי אחסנה אשר אושרו בהיתר השינויים 2017/0450.1.

הרחבה ליח"ד 2 בקומת הקרקע ע"י הפיכת שטח שירות לעיקרי.

תוספת שטח מרוצף עבור יח"ד 2 בקומת הקרקע.

שינוי חישוב שטח ממ"ד שחושב כעיקרי ליח"ד 1 בקומת המרתף לשטח שירות.

שינוי מיקום מדרגות יציאה לחצר ליח"ד 2 בקומת הקרקע.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד בקומות ג', ד', וה'.

שינוי מיקום בלוני גז.

שינוי בקירות ממ"ד ביח"ד 14.

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).	
לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 872929 תחילת תוקף: 30/04/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ג חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת מחלקת הרישוי: הרחבה ליח"ד בקומה עליונה במפלס +15.77 - אין מניעה לאשר. סך שטחים עיקריים הניתנים למימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית 872929 מעל ומתחת לקרקע עומדים על 1356 מ"ר. סך השטחים העיקריים בתכנית, קיימים ומוצעים הינם 1355 מ"ר. מוצע כמותר. כמו כן, אין מניעה לאשר מרפסת גג ליח"ד הנ"ל. הרחבה ליח"ד בקומת הקרקע ויצירת דופלקס ע"ח שטחי אחסנה בקומת המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה והסכמת כלל דיירי הבניין על ביטול המחסנים על גבי תכניות סופיות. יהווה תנאי למתן היתר בנייה. סך שטחים עיקריים המותרים מתחת לקרקע הינם 120 מ"ר אך פורסמה הקלה לניוד שטחים מעל הקרקע למתחת לקרקע, על כן, בהתאם	16/06/2024	חוות דעת תכנונית

לאמור בסעיף הקודם, סך השטחים המותרים לשימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית הינם 1356 מ"ר. המוצע עומד במותר. כמו כן, המוצע אינו תואם לנספח בינוי אך בוצעה הקלה לבינוי בשונה מהמאשר בנספח בינוי. הרחבת ליח"ד בקומת הקרקע ע"י הפיכת שטח שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. סך השטחים העיקריים עומדים במותר. שינוי חישוב חדר ממ"ד אשר חושב כעיקרי וכעת מוצע כשטח שירות – אין מניעה לאשר. סך שטחי השירות המוצעים בבקשה מוצעים בהתאם למותר ע"פ טבלה 5 בתכנית. שינוי מיקום מדרגות יציאה לחצר ליח"ד 2 – אין מניעה לאשר. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד בקומות ג', ד', ה' – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר יח"ד. שינוי מיקום בלוני גז – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חברת גז על מיקום הצובר החדש. שינוי בקירות ממ"ד ביח"ד 14 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149. לא הוגשו התנגדויות לבקשה. סימונים גרפיים תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a		
הקלה מנספח בינוי מנחה בתב"ע מספר 872929 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאשר בנספח הבינוי. ניוד יתרת שטח עיקרי עודף מעל הקרקע לשימוש מתחת הקרקע. הקלה מהוראות התכנית	30/01/2024	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	אישור שירותי הכבאות
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	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	חתימת כלל הדיירים של הבניין על גבי הסופיות להסכמה על ביטול המחסנים בקומת המרתף

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה).

לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2021/0216.00
מספר סידורי	66

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין בן 6 קומות מעל קומות המרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עו"ד קימלדורפר מרדכי
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

האר"י 17 , קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30026	128	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30026ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

בקשה נדונה בתאריך 30.11.2022 בוועדת משנה להתנגדויות לאישור הבקשה, הוועדה קיבלה חלקית את טענת המתנגדים לעניין חשש מפגיעה הנדסית בבניינם בחלקה הסמוכה והתנתה תנאי להיתר "תאום הנדסי לעניין החפירה הביסוס והדיפון והעברת החומר לבעל מקצוע מטעם המתנגדים. יצוין כי לאחר תיאום התכנון התקבל חוות דעת מפורטת ממתכנן השלד מר שלומי ניסים, המתייחס לתאום שנעשה".

התקבלה פניה ממבקשי הבקשה כי אינם מצליחים להשיג את המתנגדים ולא את בעל המקצוע מטעמם לצורך העברת החומרים בהתאם להחלטת הוועדה. התקבלו אסמכתאות להעברת המסמכים עבור בעל המקצוע מטעם המתנגדים בדואר רשום (נסרק לארכיב אופטי) בנוסף התקבל תצהיר בהתאם לבקשת מנהל האגף יואל שבת חתום ע"י עו"ד ובו צוין כי פעלו בהתאם להחלטת הוועדה ולכל אורך הדרך לא התקבל מענה לשיתוף פעולה בנדון.

ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין אישור התנאי
מידע קודם

מתאריך		
24/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה בקשה נדונה בתאריך 30.11.2022 בוועדת משנה להתנגדויות לאישור הבקשה, הוועדה קיבלה חלקית את טענת המתנגדים לעניין חשש מפגיעה הנדסית בבניינם בחלקה הסמוכה והתנתה תנאי להיתר "תאום הנדסי לעניין החפירה הביסוס והדיפון והעברת החומר לבעל מקצוע מטעם המתנגדים. יצוין כי לאחר תיאום התכנון תתקבל חוות דעת מפורטת ממתכנן השלד מר שלומי ניסים, המתייחס לתאום שנעשה". התקבלה פניה ממבקשי הבקשה כי אינם מצליחים להשיג את המתנגדים ולא את בעל המקצוע מטעמם לצורך העברת החומרים בהתאם להחלטת הוועדה. התקבלו אסמכתאות להעברת המסמכים עבור בעל המקצוע מטעם המתנגדים בדואר רשום (נסרק לארכיב אופטי) בנוסף התקבל תצהיר בהתאם לבקשת מנהל האגף יואל שבת חתום ע"י עו"ד ובו צוין כי פעלו בהתאם להחלטת הוועדה ולכל אורך הדרך לא התקבל מענה לשיתוף פעולה בנדון. ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין אישור התנאי	
23/06/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
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		
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכנית 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 ההתנגדויות – הוועדה דוחה את ההתנגדות המציינת כי מדובר בבניינים בקיר משותף. בפני הוועדה הוצגה חוות דעת של המבנדס שלומי ניסים הקובעת כי לא מדובר בקיר משותף אלא בקיר עצמאי לחלקה שבינו לבין קיר חלקת המתנגדים קיים תפר התפשטות. הוועדה דוחה את ההתנגדות הטוענת כי מדובר בחלקה אחת. מדובר ב-2 חלקות נפרדות חלקה 128 נשוא הבקשה וחלקה 127 חלקת העוררים. הוועדה דוחה את ההתנגדות כי מדובר בבנין לשימור. הבנין	30/11/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לא הוגדר לשימור בשום תכנית סטטוטורית ונדרש רק לתיק תיעוד ע"י מחלקת השימור. הוועדה דוחה את הטענה לפיה ההמתנה לחניה הינה דרך חלקת המתנגדים. מדובר בעמדת המתנה שהכניסה אליה מהחלקת של המבקשים ואינה חורגת לחלקת המתנגדים. הוועדה מקבלת חלקית את עמדת העוררים לחשש מפני פגיעה הנדסית בבנין שלהם ומתנה את ההיתר בתיאום הנדסי. תנאי למתן היתר יהיה תאום הנדסי לענין החפירה הביסוס והדיפון והעברת החומר לבעל מקצוע מטעם המתנגדים. יצוין כי לאחר תיאום התכנון תתקבל חוות דעת מפורטת ממתכנן השלד מר שלומי ניסים, המתייחס לתאום שנעשה. בנוסף, התנאים בדבר שימוש בכלים עדינים ופיקוח צמוד של מהנדס, שצוינו בחוות דעתו של המהנדס שלומי ניסים שהוצגה בפני הוועדה ירשמו בהיתר כתנאים לביצוע. הוועדה קיבלה את התנאים שהציגו המתנגדים והתקבלו על ידי היזם בדבר ביצוע חפירת דיגום לבדיקת מצב היסודות בחלקת המתנגדים וביטוח מבנים שיכלול את בנין המתנגדים. תנאים אלו ירשמו בהיתר כתנאי לביצוע. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. לענין חוות דעת מתכננת המחוז בדבר צמצום אחוזי הבניה. הוועדה דנה ארוכות בנושא והבינה כי המשמעות של צמצום האחוזים הינה צמצום של קומה שלמה בבניין. כיוון שמדובר בחתך רחוב שניתן להגיע בו ל-6 קומות עפ"י תכנית מאושרת ויש ברחוב בניינים שאף נבנו עם 7 קומות. בנוסף מדובר בבניין עם קיר צמוד לבניין שמספר הקומות המותר בו גם 6 קומות, הוועדה לא ראתה כי צמצום הקומה ייטיב עם חתך הרחוב ולכן הוועדה מחליטה לאשר את אחוזי הבניין כפי שהוגשו ללא צמצום. יש לתקן את התכנית כדלקמן: נדרש לבחון אפשרות של יצירת שטח גינון כלפי רח' רוטנברג כאמור לעיל. עיצוב ופרטי חזית: א. להתאים פרט אבן בפתחים לפרט 'דוגמא א' קשת ישרה' בנספח הפרטים של תכנית רחביה. פרט מרפסות זיז יש לבחון פתרון מעקה ללא זכוכית על אף שתואם נספח פרטים בתכנית המתאר (מפנה למסמך הנחיות מרחביות אדריכל העיר בניה חדשה). להוסיף פרט חלון הדף דירתי חזית	

דרומית. ב. חיפוי האבן ויתר פרטי החזית יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה. תכנית פיתוח: א. יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למיקום התשתיות הנ"ל כלפי הגדר המערבית. ב. פתרון האשפה: מקובל באופן עקרוני מאחר רח' רוטנברג הינו צר וחד סיטרי. ג. מרפסות: תכנון מרפסות בהתאמה לפרטי המרפסות בתכנית רחביה מקובל. יש להתאים את חיפוי מעקה האבן של המרפסות להנחיות פרטי המרפסות- חלופת מעקה הזכוכית. גדרות: א. חיפוי הגדרות יצעו לפי תכנית 9988. ב. לא יותרו גדרות פנימיות בתחום החצר הקדמית כלפי רח' האר"י. עצים: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יותרו על כנם. בהתאם להנחיות סקר העצים, עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה גזע העץ ואין לבצע עבודות גיזום נוף/ גיזום שורשים – ללא תיאום סוקר העצים. יש להטמיע את כל סקר העצים בתכנית הפיתוח. פרגולות: הפרגולות המוצעות עבור הדירה בקומה ה' מקובלת מאחר והן משלימות מבחינה עיצובית את הנסיגות המוצעות בקומה זז. מסתור כביסה ומזגנים: מסתורים אלו מוצעים כלפי החזיתות הצידיים בצורת מרפסות זיז. לאור זאת, יש להתייחס למסתורים הנ"ל כמרפסות זיז. יש לעדכן את התכנית בהתאם לכך. יש להוסיף תנאים למתן היתר בנייה וטופס אכלוס בהתאם לחוות דעת שימור ותוש"ה. אישור חברת חשמל: לא נדרש מבנה חדר טרנספורמציה.		

הערות טכניות: א. בתכנית הפיתוח, יש להוסיף מפלסי פיתוח בתחום שביל הכניסה. ב. יש להוסיף את שטח הדירות בתכניות של הקומות. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל. הדמיות – יש לעדכן בהתאם להערות הנ"ל. עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש יישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. מחסנים מוצעים 6 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד. יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. לצמצם מחסנים עד ל – 10 מ"ר כ"א בהתאם לתכנית 9988 מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית מערבית מחוץ לקו בניין של תמ"א וקווי בניין תבע, מחסנים מוצעים 1.25 מ' מעבר לקו בניין, ניתן לאשר עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין לפי תכנית 9988. להוסיף גובה מעקות במרפסות. לשנות מרפסות מקורות לשטח עיקרי. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. בהתאם להנחיות סקר		

העצים, עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה גזע העץ ואין לבצע עבודות גיזום נוף / גיזום שורשים – ללא תיאום סוקר העצים. יש להטמיע את כל סקר העצים בתכנית הפיתוח. פיתוח שטח יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למיקום התשתיות הנ"ל כלפי הגדר המערבית, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. 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. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
ח"ד מחלקת רישוי ח"ד מח' הסדרי תנועה	09/06/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 6 יח"ד מוצע 7 מקומות חניה. תנאי להיתר - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי. חו"ד הנדסית – התקבלה ע"י דייגו פרסובסקי בתאריך – 28/01/21 חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 07/03/21 חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית. תנאים לטופס 4 - 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. ביצוע חיבור לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת. המלצת מח' דרכים – לבצע התאמת גבהים בכניסה למכפיל החניה (ברדיוס הכניסה) ע"י ביטול א.ע.ר והחלפתה בא.ש.מ ושיפור השיפוע לניקוז המים אל כיוון הכביש. כיום המדרכה כמעט פלס. בכפוף לחו"ד ותנאי להיתר בניה של תכנית משלב תכנון עיר. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – תנאי לטופס 4 – נטיעת 4 עצים בוגרים מחוברים למערכת השקיה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. חו"ד תכנון לעניין תברואה: מקובל באופן ערוני מאחר רח' רוטנברג הינו צר וחד סיטרי.	

ח"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן : - יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע בכ- 33.5% בניה מירביים ע"מ להתאים את הבינוי להיקף זכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית 9988 ולהוראות התכנית לעניין תכסית הבינוי העילי. - יש לבחון פתרונות חניה נוספים המאפשרים לשמור על חזית מגוננת, גם אם חלקית, כלפי רח' רוטנברג . - יש לבחון את נחיצות עקירת העצים המוצעת . ח"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 הבקשה חורגת מתכנית 9988 בעניין אחוזי הבניה ב חריגה בפער של כ-33.5% בנייה שהם כ-88 מ"ר , יש להתאים לאחוזי הבניה המותרים ע"פ התכנית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן שש קומות, מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בבניין קיימת יח"ד אחת. בתכנית מוצעות 5 יח"ד נוספות. סה"כ בבניין החדש מתוכננות 6 יח"ד. הקלה מהוראות התכנית בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות תכנית מתאר לירושלים 62. קווי בניין		

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזיתות קדמיות מערבית ודרומית 4 מ' מגבול החלקה. חזית צידית מזרחית קו בניין אפס בהתאם לתכנית 9988. חזית צידית צפונית 3 מ' מגבול החלקה. קו בנין חזיתות קדמיות נקבע ל - 4 מ' ע"י מי מטעם מהנדס העיר, מכח סעיף 4.1.2(ה')(1)(ח') הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים, למעט מרפסות זיז בחזית קדמית וחניות בקומות תת קרקעיות. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 513.75 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 373.26 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 מוצעים 6 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד. יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. לצמצם מחסנים עד ל - 10 מ"ר כ"א בהתאם לתכנית 9988 מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית מערבית מחוץ לקו בניין של תמ"א וקווי בניין תבע, מחסנים מוצעים 1.25 מ' מעבר לקו בניין, ניתן לאשר עד		

1.60 מ' מעבר לקו בניין לפי תכנית 9988. להוסיף גובה מעקות במרפסות. לשנות מרפסות מקורות לשטח עיקרי. תברואה חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. בהתאם להנחיות סקר העצים, עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה גזע העץ ואין לבצע עבודות גיזום נוף / גיזום שורשים – ללא תיאום סוקר העצים. יש להטמיע את כל סקר העצים בתכנית הפיתוח. פיתוח שטח יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למיקום התשתיות הנ"ל כלפי הגדר המערבית, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. וליצור שטח גינון כלפי רחוב רוטנברג ככל הניתן (ע"פ חו"ד	

תכנון עיר) מ' 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. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת ב-6/10/21 מדיירים המתגוררים ברחוב רוטנברג 3 ההתנגדות התקבלה בגין בניה אשר נעשית בקיר משותף ומחשש להשפעת בטיחות המבנה שלהם בעקבות הבניה המוצעת כמו כן חפירת החניה תת קרקעית המוצעת עלולה לסכן את יציבות בניין המתנגדים, בנוסף לא נלקח בחשבון תקן 413 לגבי בניין המתנגדים וכניסה לעמדת המתנה למעלון לרכבים הינה דרך שטח קנייני של מתנגדים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		

ח"ד הסדרי תנועה – אושרה ע"י המחלקה. ח"ד הנדסית – התקבלה ע"י דייגו פרסובסקי בתאריך – 28/01/21 ח"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 07/03/21 ח"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית. תנאים לטופס 4 - 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. ביצוע חיבור לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת. המלצת מח' דרכים – לבצע התאמת גבהים בכניסה למכפיל החניה (ברדיוס הכניסה) ע"י ביטול א.ע.ר והחלפתה בא.ש.מ ושיפור השיפוע לניקוז המים אל כיוון הכביש. כיום המדרכה כמעט פלס. בכפוף לח"ד ותנאי להיתר בניה של תכנית משלב תכנון עיר. ח"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. ח"ד מחלקת שפ"ע – לאשר את הבקשה – תנאי לטופס 4 – נטיעת 4 עצים בוגרים מחוברים למערכת השקיה. ח"ד מחלקת תברואה – בקשה אושרה ע"י המחלקה. ח"ד תכנון לעניין תברואה: מקובל באופן עקרוני מאחר רח' רוטנברג הינו צר וחד סיטרי. ח"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן : - יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע בכ- 33.5% בניה מירביים ע"מ להתאים את הבינוי להיקף זכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית 9988 ולהוראות התכנית לעניין תכסית הבינוי העילי.		

- יש לבחון פתרונות חניה נוספים המאפשרים לשמור על חזית מגוננת, גם אם חלקית, כלפי רח' רוטנברג . - יש לבחון את נחיצות עקירת העצים המוצעת . חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 הבקשה חורגת מתכנית 9988 בעניין אחוזי הבניה ב חריגה בפער של כ-33.5% בנייה שהם כ-88 מ"ר , יש להתאים לאחוזי הבניה המותרים ע"פ התכנית. מחסנים מוצעים 6 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד. יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. לצמצם מחסנים עד ל – 10 מ"ר כ"א בהתאם לתכנית 9988 מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית מערבית מחוץ לקו בניין של תמ"א וקווי בניין תבע, מחסנים מוצעים 1.25 מ' מעבר לקו בניין, ניתן לאשר עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין לפי תכנית 9988. להוסיף גובה מעקות במרפסות. לשנות מרפסות מקורות לשטח עיקרי. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. בהתאם להנחיות סקר העצים, עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות	

חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה גזע העץ ואין לבצע עבודות גיזום נוף / גיזום שורשים – ללא תיאום סוקר העצים. יש להטמיע את כל סקר העצים בתכנית הפיתוח. פיתוח שטח יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למיקום התשתיות הנ"ל כלפי הגדר המערבית, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. וליצור שטח גינון כלפי רחוב רוטנברג ככל הניתן (ע"פ חו"ד תכנון עיר) 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. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת ב- 6/10/21 מדיירים המתגוררים ברחוב רוטנברג 3 ההתנגדות התקבלה בגין בניה אשר נעשית בקיר משותף ומחשש להשפעת בטיחות המבנה שלהם בעקבות הבניה המוצעת כמו כן חפירת החניה תת קרקעית המוצעת עלולה לסכן את יציבות בניין המתנגדים, בנוסף לא נלקח בחשבון תקן 413 לגבי בניין המתנגדים וכניסה לעמדת המתנה למעלון לרכבים הינה דרך שטח קנייני של מתנגדים.		

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין	09/06/2022	חוות דעת תכנונית

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		

ח"ד הסדרי תנועה – אושרה ע"י המחלקה. ח"ד הנדסית – התקבלה ע"י דייגו פרסובסקי בתאריך – 28/01/21 ח"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 07/03/21 ח"ד מחלקת דרכים – אושרה אוטומטית ע"י המערכת. ח"ד מחלקת איכות הסביבה – נדחתה ע"י המחלקה. ח"ד מחלקת שפ"ע - בקשה נדחתה אוטומטית ע"י המערכת. ח"ד מחלקת תברואה – בקשה אושרה ע"י המחלקה. ח"ד תכנון לעניין תברואה: מקובל באופן עקרוני מאחר רח' רוטנברג הינו צר וחד סיטרי. ח"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: - יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע בכ- 33.5% בניה מירביים ע"מ להתאים את הבינוי להיקף זכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית 9988 ולהוראות התכנית לעניין תכסית הבינוי העילי. - יש לבחון פתרונות חניה נוספים המאפשרים לשמור על חזית מגוננת, גם אם חלקית, כלפי רח' רוטנברג. - יש לבחון את נחיצות עקירת העצים המוצעת. ח"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל-9988	29/12/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה חורגת מתכנית 9988 בעניין אחוזי הבניה בחריגה בפער של כ-33.5% בנייה שהם כ-88 מ"ר, יש להתאים לאחוזי הבניה המותרים ע"פ התכנית. מחסנים מוצעים 6 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד. - יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. - לצמצם מחסנים עד ל – 10 מ"ר כ"א בהתאם לתכנית 9988 מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית מערבית מחוץ לקו בניין של תמ"א וקווי בניין תבע, מרפסות מוצעות 1.25 מ' מעבר לקו בניין, ניתן לאשר עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין לפי תכנית 9988. - להוסיף גובה מעקות במרפסות. - לשנות מרפסות מקורות לשטח עיקרי. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. בהתאם להנחיות סקר העצים, עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה גזע העץ ואין לבצע עבודות גיזום נוף/ גיזום שורשים – ללא תיאום סוקר העצים. יש להטמיע את כל סקר העצים בתכנית הפיתוח. פיתוח שטח יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988		

ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למיקום התשתיות הנ"ל כלפי הגדר המערבית, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. - וליצור שטח גינון כלפי רחוב רוטנברג ככל הניתן (ע"פ חו"ד תכנון עיר) 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. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת ב – 6/10/21 מדיירים המתגוררים ברחוב רוטנברג 3 ההתנגדות התקבלה בגין בניה אשר נעשית בקיר משותף ומחשש להשפעת בטיחות המבנה שלהם בעקבות הבניה המוצעת כמו כן חפירת החניה תת קרקעית המוצעת עלולה לסכן את יציבות בניין המתנגדים, בנוסף לא נלקח בחשבון תקן 413 לגבי בניין המתנגדים וכניסה לעמדת המתנה למעלון לרכבים הינה דרך שטח קנייני של מתנגדים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון חו"ד הסדרי תנועה – אושרה ע"י המחלקה. חו"ד הנדסית – התקבלה ע"י דייגו פרסובסקי בתאריך – 28/01/21 חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 07/03/21	02/12/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ח"ד מחלקת דרכים – אושרה אוטומטית ע"י המערכת. ח"ד מחלקת איכות הסביבה – נדחתה ע"י המחלקה. ח"ד מחלקת שפ"ע - בקשה נדחתה אוטומטית ע"י המערכת. ח"ד מחלקת תברואה – בקשה אושרה ע"י המחלקה. ח"ד תכנון לעניין תברואה: מקובל באופן עקרוני מאחר רח' רוטנברג הינו צר וחד סיטרי. ח"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: - יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע בכ- 33.5% בניה מירביים ע"מ להתאים את הבינוי להיקף זכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית 9988 ולהוראות התכנית לעניין תכסית הבינוי העילי. - יש לבחון פתרונות חניה נוספים המאפשרים לשמור על חזית מגוננת, גם אם חלקית, כלפי רח' רוטנברג. - יש לבחון את נחיצות עקירת העצים המוצעת. ח"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל-9988 הבקשה חורגת מתכנית 9988 בעניין אחוזי הבניה בחריגה בפער של כ-33.5% בנייה שהם כ-88 מ"ר, יש להתאים לאחוזי הבניה המותרים ע"פ התכנית. מחסנים מוצעים 6 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד. - יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. - לצמצם מחסנים עד ל- 10 מ"ר כ"א בהתאם לתכנית 9988 מרפסות		

מוצעות מרפסות חדשות בחזית מערבית מחוץ לקו בניין של תמ"א וקווי בניין תבע, מרפסות מוצעות 1.25 מ' מעבר לקו בניין, ניתן לאשר עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין לפי תכנית 9988. - להוסיף גובה מעקות במרפסות. - לשנות מרפסות מקורות לשטח עיקרי. עצים ח"ד תכנון עיר לעניין עצים: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יותרו על כנם. בהתאם להנחיות סקר העצים, עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה גזע העץ ואין לבצע עבודות גיזום נוף/ גיזום שורשים – ללא תיאום סוקר העצים. יש להטמיע את כל סקר העצים בתכנית הפיתוח. פיתוח שטח יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למיקום התשתיות הנ"ל כלפי הגדר המערבית, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. - וליצור שטח גיזון כלפי רחוב רוטנברג ככל הניתן (ע"פ ח"ד תכנון עיר) 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. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת ב – 6/10/21 מדיירים המתגוררים ברחוב רוטנברג 3 ההתנגדות התקבלה בגין בניה אשר נעשית בקיר משותף ומחשש להשפעת בטיחות המבנה שלהם בעקבות הבניה המוצעת כמו כן חפירת החניה תת קרקעית המוצעת עלולה לסכן את יציבות בניין המתנגדים, בנוסף לא נלקח בחשבון תקן 413 לגבי בניין המתנגדים וכניסה לעמדת המתנה למעלון לרכבים הינה דרך שטח קנייני של מתנגדים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
ח"ד מהנדס העיר תכנית בינוי מס' 15444 חוות דעת ראשונית - הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038 א. רקע תכנוני שכונה כתובת גוש וחלקה שטח הבקשה (מ"ר) רחביה האר"י 17 30026/128 264 1. תיאור מצב קיים: מבנה בן קומה 1 ויח"ד. המבנה בנוי בקו בניין אפס למבנה הקיים ברח' רוטנברג 3. המגרש נמצא בחלקה פינתית בגובלת ברח' האר"י ורח' רוטנברג.	02/12/2021	חוות דעת תכנונית

2. מועד הקמת המבנה: שנות ה-30 של המאה ה-20 עפ"י בחינה של מפות היסטוריות. 3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038: · המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית · הבניין הינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית · הבניין אינו מוגדר לשימור בתכנית רחביה מס' 9988. 4. רקע סטטוטורי: · על פי תכנית המתאר 9988 לרחביה החלקה מיועדת כאזור מגורים ג' - לבנייה עד 6 קומות ב-179% בנייה מרביים. קווי בניין עבור חלקה פינתית הינם 5 מ' כלפי החזיתות הפונות לרח' ו-4 מ' ביתר החזיתות. תכנית עד 42%. בסעיף 4.1.2(ה') (1)(ח') מצוין כי בחלקות בן הממד הארוך של החלקה מקביל לרח' ועומקו אינו עולה על 20 מ', ראשי מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר שינוי בקווי הבניין המצוינים בסעיפים א' ו-ב' בסעיף הנ"ל. באופן שיאפשר בינוי עפ"י קו בניין מירבי 4 מ' לחזית קדמית ואחורית או לחילופים עפ"י קווי בניין של בניינים קיימים סמוכים לחלקה. כמו כן, בסעיף 4.1.2(ה') (1)(ז') מצוין כי בתוספת בנייה כאמור בסעיף 4.1.2(ד') (3) יותר לבנות בקו בניין אפס צידי במלוא קומותיו של בניין זה, בחזית המהווה קיר משותף עם הבניין הגובל. · היתרי בנייה: בקשה להיתר בנייה מס' 2016/0498.00 הוגשה בשנת 2016 עבור הריסת המבנה הקיים לצורך הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות ו-5 יח"ד. בקשה זו לא קודמה משנת 2016. יצוין כי לא נמצאו היתרי בנייה נוספים מלבד בקשה להיתר הנ"ל. 5. מדיניות תכנונית: בהתאם לתכנית רחביה. 6. 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		
שטחים עיקריים ע"פ תוכנית		
9988		
שחלה במקום		
472.56		
מ"ר		
"a		
שטחים עיקריים במגרש ע"פ תוכנית		
מתאר 62		

שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980		
246		
מ"ר		
c		
שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה		
88.9		
מ"ר		
d		
מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים		
1		
יח"ד		
e		
שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה		
0		
מ"ר		
f		
מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת		
1		
יח"ד		
513.75 מ"ר		
$=1*13+(1*88.9+13)*246+2.5$		
$=a"+2.5*(c+13*f)+13*d+e$		
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. במסגרת הבקשה לא מוצעת שימור חזיתות. 2. הבקשה מציעה הריסת בינוי קיים לצורך בניית מבנה בן 6 קומות מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד. פתרון חנייה מוצע בתת הקרקע באמצעות מתקן חנייה. המתקן מוצע כלפי רח' רוטנברג ובאופן חלקי כלפי רח' האר"י. 3. שטח עיקרי מבוקש 373.26 מ"ר ושטח מירבי מעל הקרקע 561 מ"ר. 4. אחוזי בניה מירביים מוצעים 212.5% אחוזי בניה לפי מדיניות 179% מדובר על פער של 33.5%. 5. מוצעות סה"כ 6 יח"ד. מדובר על תוספת 5 יח"ד ביחס לקיים. שטח יח"ד הינו כ-76 מ"ר. מלבד יח"ד אחת קטנה יותר בקומה אחרונה בשטח של כ-61 מ"ר. 6. עפ"י תכנית קומת הקרקע התכנית המוצעת הינה 53.43%. התכנית המוצעת חורגת בכ-11.43% מהתכנית שנקבעה בתכנית רחביה. 7. הבינוי המבוקש תואם קווי הבניין לפי תכנית 9988 בהתאם לסעיף 4.1.2(ה')(1)(ח') וסעיף 4.1.2(ה')(1)(ז'). 8. במסגרת הבקשה מוצעות 7 חניות באמצעות מכפיל חנייה המוצע בתת הקרקע בקו אפס כלפי רח' רוטנברג ורח' האר"י. 9. תוספת זכויות המבוקשת מכח תכנית אחרת: שטח המרפסות מקורות מוצעות מתוקף תכנית 253286. 10. סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 607.65 מ"ר מתוכם 194.43 מ"ר עבור חנייה. 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 38 והינה בסמכות הוועדה המקומית. 2. התאמת התוכנית למדיניות: הבקשה המוצעת חורגת ממדיניות עפ"י תכנית 9988 מבחינת אחוזי הבנייה, תכנית הבינוי והבינוי המוצע בתת הקרקע בקו אפס כלפי רח'	

רטנברג ורח' האר"י. ותואמת להוראות תכנית רחביה בעניין מס' הקומות וקווי הבניין. 3. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לקווי הבניין המאושרים לחלקה. 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 6 קומות בהתאמה להוראות תכנית 9988. 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 01.07.20. מדובר על בעלים אחד ולכן התקבלו 100% הסכמה. הסכמת הבעלים התקבלה באמצעות חתימה של מיופה כוח. נושא הבעלויות לרבות יפוי הכוח ייבחן לאחר מעבר התיק לרישוי. ה. חוות דעת מחלקות העירייה 1. שימור: להלן החלטת וועדת השימור מתאריך 07.03.21 - החלטת ועדת שימור מס' 48: הוועדה משארת את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. מאחר וקיים קושי בשימור חזיתות קומת קרקע הבניה ההיסטוריות (התאמה חלקית לקו בנין מאושר) ייקבע שיוגש כתנאי למתן היתר נספח פירוק והרכבה של פרטי אבן וסורגים הבנין הקיים. הנספח יהא ערוך ע"י אדריכל מומחה בשימור ויכלול בין היתר תיאור חזיתות מצב קיים לפירוק, מספור האבנים בהיקף הפתחים, הנחיות מיוחדות לפירוק האבנים, אחסון	

ומפרט להרכבה מחדש בחזיתות ראשיות קומת הקרקע של הבנין החדש, וכן הנחיות מיוחדות לשיקום הפרטים המקוריים. 2. יש להתאים את עיצוב חזיתות הבנין החדש למאפייני סידור הפתחים בחזית קומת הקרקע המיועדת. להלן חוות דעת שימור מתאריך 11.04.21: הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאושרת בתנאים הבאים: 1. הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור העירונית מתאריך 07/03/21 מצורף פרוטוקול החלטה. 2. בהתאם להחלטת הועדה התכנית כוללת 'תכנית בנין קיים' ותיאור חזיתות מצב קיים (תחת הכותרת 'פרטי בניית אבן') המפרטות הנחיות לפירוק פרטי אבן וסורגים הבנין ההיסטורי והרכבתם מחדש במפלס קומת הקרקע הבניה החדשה, תוך התאמות ושינויים תכנוניים נדרשים. 3. תכנית הפיתוח המפורטת - יש לוודא שאין גדרות פנימיים בשטח החצר הקדמית המערבית; אשפה רצוי למקם בפיה הצפון מערבית של המגרש. 4. פרטי בניה חדשה - יש להוסיף פרט מפגש מינימאלי (אם בכלל) חזיתות ראשיות שימוש משני באבן בעיבוד טובזה מפירוק ובניה חדשה בעיבוד מוצע מוטבה. ממליצים להתאים פרט אבן בפתחים לפרט 'דוגמא א קשת ישרה' בנספח הפרטים של תכנית המתאר. פרט מרפסות זיז יש לבחון פתרון מעקה ללא זכוכית על אף שתואם נספח פרטים בתכנית המתאר (מפנה למסמך הנחיות מרחביות אדריכל העיר בניה חדשה). להוסיף פרט חלון הדף דירתי חזית דרומית. תנאים למתן היתר בניה: - יש להגיש נספח פירוק והרכבה של פרטי אבן וסורגים הבנין הקיים לאישור מחלקת השימור. הנספח יהא ערוך ע"י אדריכל מומחה בשימור ויכלול בין היתר תיאור חזיתות מצב קיים לפירוק, מספור האבנים בהיקף הפתחים, הנחיות מיוחדות לפירוק האבנים, אחסון ומפרט להרכבה מחדש בחזיתות ראשיות קומת הקרקע של הבנין החדש, וכן הנחיות מיוחדות לשיקום הפרטים המקוריים. הנספח המאושר יצורף לגוף ההרמוניקה של היתר הבניה. יש לצרף חתך עקרוני מצב קיים ומצב מוצע המתייחס לעובי אבן מלאה. וכן התייחסות לאבני פינה בחזיתות והתייחסות להשלמות בחלק קומת הקרקע הכניסה הראשית באבנים תואמות לצורך אחידות עיצובית.	

- 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 לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור. תנאים שיירשמו בהיתר הבניה: · יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל - הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2. - היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור. - תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור. תנאי לקבלת טופס 2 · יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה להודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות. תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית: - אישור מחלקת השימור בכתב. 2. תושי"ה: להלן חוות הדעת מתאריך 16.09.20: נתונים להחלטת הוועדה סוג הבקשה תמ"א 2-38		

מס' תיק תכנון		
15444		
הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה		
כן, משה אלבוחר		
מס' יח"ד קיים בבנין		
מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון		
תוספת יח"ד מבוקשת		
6		
מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת		
6		
סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת		
סה"כ מוצע בתכנית		
7		
מס' מקומות חניה חסרים		
חניון עם קרן חניה באזור כן/לא		
מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה		
המלצה		
אין התנגדות לתכנית		
עבור 6 יח"ד מוצע 7 מקומות חניה		
תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי		
תאריך		
16/09/2020		
3. התאמה לתקן 413 -		
1. חוות דעת הוועדה המחוזית		

להלן חוות דעת מתכננת המחוז מתאריך 15.10.20: הנדון: חוות דעת לבקשה להריסת מבנה בעיר ההיסטורית מתקף תכנית 10038 האר"י 17, רחביה, בקשה מס' 15444 סימוכין: פנייתך לקבלת חו"ד מתכננת המחוז בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038 1. בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י מתכננת המחוז. 2. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב האר"י 17. גודלו של שטח המגרש נשוא הבקשה הינו 264 מ"ר. בתחום המגרש קיים בניין היסטורי. עפ"י תיק התיעוד, המבנה הינו מנדטורי חד קומתי עם גג רעפים משנות ה-30 של המאה ה-20, הבניין ממוקם בקו בניין 4 מ' קידמי, 4-6 מ' ציד, 4 מ' אחורי, עם נסיגות בחזיתות. 3. הבקשה מציעה הריסת המבנה ללא שימור חזיתות ובניית מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור 6 יח"ד. הבינוי המוצע הינו בהיקף של 561 מ"ר המהווים כ-212.5% בניה מירביים. תכסית הבינוי העילי המוצעת עומדת על 53.43%. 4. על המגרש חלה תכנית 9988 לשכונת רחביה אשר אושרה בשנת 2015, תכנית זו הינה בעלת אופי שימורי מובהק אשר חלק ממטרותיה הן קביעת הוראות לשימור ושיקום. תכנית זו קובעת תוספת מידתית של זכויות בניה תוך מתן הוראות עיצוביות מפורטות הנוגעות הן להסדרת המרחב הציבורי ע"י דרכים, מעברים להולכי רגל ושבילים והן לשימור המרקם ההיסטורי הקיים באזור. הוראות אלו נוגעות בין היתר לשימור מבנים, חצרות, גדרות וכן הנחיות עיצוביות לחזיתות, גגות, מרפסות, מדרגות, חומרי גמר ועוד. 5. התכנית המאושרת מייעדת את החלקה לאזור מגורים חדש ג', המאפשרת במגרש נשוא היתר הבנייה בינוי בגובה של עד 6 קומות, 179% בניה מירביים. קווי הבניין עבור חלקה פינתית הינם 5 מ' כלפי חזית קידמית, לרחוב, ו-4 מ' ביתר החזיתות. 6. נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע בכ- 33.5% בניה מירביים ע"מ להתאים את הבינוי להיקף זכויות הבניה	

המתאפשרות בהתאם לתכנית 9988 ולהוראות התכנית לעניין תכנית הבינוי העילי. יש לבחון פתרונות חניה נוספים המאפשרים לשמור על חזית מגוננת, גם אם חלקית, כלפי רח' רוטנברג. יש לבחון את נחיצות עקירת העצים המוצעת. ז. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 19.04.21. לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 בנושאים הבאים: בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-33.5% בנייה שהם כ-88 מ"ר. בינוי בתת הקרקע- מתקן החנייה המוצע בתת הקרקע בקו אפס כלפי רח' רוטנברג לאורך חזית החלקה וקו אפס באופן חלקי כלפי רח' האר"י. תכנית- חריגה בפער של 11.43% ביחס לתכנית המאושרת בהיקף של 42%. עבור מבנים קטנים בני קומה אחת/שתיים עפ"י מדיניות מהנדס העיר לא תותר חריגה מהמדיניות בנושא מס' הקומות, קווי הבניין ואחוזי הבנייה מאחר ומדובר על מבנה מגורים קטן בן קומה אחת ולאור ערכי הקרקע הגבוהים בשכונה, אין הצדקה תכנונית לאפשר חריגה בנושאים הנ"ל. על כן, נדרש לצמצם את היקף הבינוי המוצע בהתאם כך שיעמוד בהנחיות תכנית רחביה. לעניין החריגה בנושא הבינוי בתת הקרקע בקו אפס, מאחר ומדובר בחלקה קטנה (264 מ"ר) ומאחר ומוצע פתרון חנייה מלא במסגרת הבקשה ניתן לאפשר את החריגה המוצעת בנושא זה. יצוין כי עפ"י מכתב שהתקבל מיועץ החנייה צוין כי נבחנו מס' פתרונות חנייה בתחום המגרש אשר נפסלו מסיבות של שתי כניסות לחנייה, עליית מתקני חנייה היוצרת הפרעה לדיירים ואי רצון שהחזית הרחבה של המתקן יוצע כלפי רח' האר"י שהינו רח' ראשי ביחס לרח' רוטנברג. יחד עם זאת, יש לבחון פתרונות למתן חזית מגוננת כלפי רח' רוטנברג. כמו כן, נדרשת בחינה מול רישוי לעניין סמכות הוועדה של בינוי תת קרקעי בקו בניין אפס כלפי הרחוב. בעניין החריגה מתכנית הבינוי, ניתן לאפשר חריגה זו היות ומדובר בחלקה קטנה כאמור. יודגש כי על התכנון המוצע	

לעמוד בהנחיות תכנית 9988, כל זאת מלבד שתי החריגות הנ"ל. 2. נדרש לבחון אפשרות של יצירת שטח גינון כלפי רח' רוטנברג כאמור לעיל. 3. עיצוב ופרטי חזית: א. להתאים פרט אבן בפתחים לפרט 'דוגמא א' קשת ישרה' בנספח הפרטים של תכנית רחביה. פרט מרפסות זיז יש לבחון פתרון מעקה ללא זכוכית על אף שתואם נספח פרטים בתכנית המתאר (מפנה למסמך הנחיות מרחביות אדריכל העיר בניה חדשה). להוסיף פרט חלון הדף דירתי חזית דרומית. ב. חיפוי האבן ויתר פרטי החזית יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה. 4. תכנית פיתוח: א. יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למיקום התשתיות הנ"ל כלפי הגדר המערבית. ב. פתרון האשפה: מקובל באופן ערוני מאחר רח' רוטנברג הינו צר וחד סיטרי. 5. מרפסות: תכנון מרפסות בהתאמה לפרטי המרפסות בתכנית רחביה מקובל. יש להתאים את חיפוי מעקה האבן של המרפסות להנחיות פרטי המרפסות- חלופת מעקה הזכוכית. 6. גדרות: א. חיפוי הגדרות יצעו לפי תכנית 9988. ב. לא יותרו גדרות פנימיות בתחום החצר הקדמית כלפי רח' האר"י. 7. עצים: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יותרו על כנם. בהתאם להנחיות סקר העצים, עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה גזע העץ ואין לבצע עבודות גיזום נוף/ גיזום שורשים – ללא תיאום סוקר העצים. יש להטמיע את כל סקר העצים בתכנית הפיתוח.		

8. פרגולות: הפרגולות המוצעת עבור הדירה בקומה ה' מקובלת מאחר והן משלימות מבחינה עיצובית את הנסיגות המוצעת בקומה זו. 9. מסתור כביסה ומזגנים: מסתורים אלו מוצעים כלפי החזיתות הצידיות בצורת מרפסות זיז. לאור זאת, יש להתייחס למסתורים הנ"ל כמרפסות זיז. יש לעדכן את התכנית בהתאם לכך. 10. יש להוסיף תנאים למתן היתר בנייה וטופס אכלוס בהתאם לחוות דעת שימור ותושי"ה. 11. אישור חברת חשמל: לא נדרש מבנה חדר טרנספורמציה. 12. הערות טכניות: א. בתכנית הפיתוח, יש להוסיף מפלסי פיתוח בתחום שביל הכניסה. ב. יש להוסיף את שטח הדירות בתכניות של הקומות. 13. 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. 14. הדמיות – יש לעדכן בהתאם להערות הנ"ל. 15. תנאי לדיון בוועדה הינו בדיקת בוחן רישוי לעניין השטחים המוצעים והתאמתם לתקנות התכנון והבנייה. 16. עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש יישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. ח"ד מחלקת רישוי ח"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה ח"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 6 יח"ד מוצע 7 מקומות חניה. תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי.		

ח"ד הנדסית – התקבלה ע"י דייגו פרסובסקי בתאריך – 28/01/21 ח"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 07/03/21 ח"ד מחלקת דרכים – אושרה אוטומטית ע"י המערכת. ח"ד מחלקת איכות הסביבה – נדחתה ע"י המחלקה. ח"ד מחלקת שפ"ע - בקשה נדחתה אוטומטית ע"י המערכת. ח"ד מחלקת תברואה – בקשה אושרה ע"י המחלקה. ח"ד תכנון לעניין תברואה: מקובל באופן ערוני מאחר רח' רוטנברג הינו צר וחד סיטרי. ח"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: - יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע בכ- 33.5% בניה מירביים ע"מ להתאים את הבינוי להיקף זכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית 9988 ולהוראות התכנית לעניין תכסית הבינוי העילי. - יש לבחון פתרונות חניה נוספים המאפשרים לשמור על חזית מגוננת, גם אם חלקית, כלפי רח' רוטנברג. - יש לבחון את נחיצות עקירת העצים המוצעת. ח"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל-9988 הבקשה חורגת מתכנית 9988 בעניין אחוזי הבניה בחריגה בפער של כ-33.5% בנייה שהם כ-88 מ"ר, יש להתאים לאחוזי הבניה המותרים ע"פ התכנית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: - הריסת מבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן שש		

קומות, מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - בבניין קיימת יח"ד אחת. בתכנית מוצעות 5 יח"ד נוספות. סה"כ בבניין החדש מתוכננות 6 יח"ד. - הקלה מהוראות התכנית בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. - הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות תכנית מתאר לירושלים 62. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזיתות קדמיות מערבית ודרומית 4 מ' מגבול החלקה. חזית צידית מזרחית קו בניין אפס בהתאם לתכנית 9988. חזית צידית צפונית 3 מ' מגבול החלקה. קו בנין חזיתות קדמיות נקבע ל - 4 מ' ע"י מי מטעם מהנדס העיר, מכח סעיף 4.1.2(ה') (1)(ח) בתכנית 9988 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים, למעט מרפסות זיז בחזית קדמית וחניות בקומות תת קרקעיות. שטחים - שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 513.75 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 373.26 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 מוצעים 6 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד. - יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. - לצמצם מחסנים עד ל - 10 מ"ר כ"א בהתאם		

לתכנית 9988		
מרפסות		
מוצעות מרפסות חדשות בחזית מערבית מחוץ לקו בניין של תמ"א וקווי בניין תבע, מרפסות מוצעות 1.25 מ' מעבר לקו בניין, ניתן לאשר עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין לפי תכנית 9988.		
- להוסיף גובה מעקות במרפסות.		
- לשנות מרפסות מקורות לשטח עיקרי.		
תברואה		
חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר		
עצים		
חו"ד תכנון עיר לעניין עצים:		
נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם		
לאופי השכונה. עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. בהתאם להנחיות סקר		
העצים, עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3		
מ' מקצה גזע העץ ואין לבצע עבודות גיזום נוף/ גיזום שורשים – ללא תיאום סוקר		
העצים. יש להטמיע את כל סקר העצים בתכנית הפיתוח.		
פיתוח שטח		
יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות		
המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב		
לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת		
עדיפות למיקום התשתיות הנ"ל כלפי הגדר המערבית, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז.		
להוסיף מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח.		

- וליצור שטח גינון כלפי רחוב רוטנברג ככל הניתן (ע"פ חו"ד תכנון עיר) 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. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת ב – 6/10/21 מדיירים המתגוררים ברחוב רוטנברג 3 ההתנגדות התקבלה בגין בניה אשר נעשית בקיר משותף ומחשש להשפעת בטיחות המבנה שלהם בעקבות הבניה המוצעת כמו כן חפירת החניה תת קרקעית המוצעת עלולה לסכן את יציבות בניין המתנגדים, בנוסף לא נלקח בחשבון תקן 413 לגבי בניין המתנגדים וכניסה לעמדת המתנה למעלון לרכבים הינה דרך שטח קנייני של מתנגדים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן שש קומות, מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - בבניין קיימת יח"ד אחת. בתכנית מוצעות 5 יח"ד נוספות. סה"כ בבניין החדש מתוכננות 6 יח"ד. - הקלה מהוראות התכנית בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. - הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות תכנית מתאר לירושלים 62. -	20/07/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5

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	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	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע
16	מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
17	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
18	הגשת נספח פרטי אבן לאישור מח' השימור
19	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.
20	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות
21	יש לקבל אישור לתיק התייעוד ממחלקת השימור
22	תנאי למתן היתר יהיה תאום הנדסי לענין החפירה הביסוס והדיפון והעברת החומר לבעל מקצוע מטעם המתנגדים
23	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

בקשה נדונה בתאריך 30.11.2022 בוועדת משנה להתנגדויות לאישור הבקשה, הועדה קיבלה חלקית את טענת המתנגדים לעניין חשש מפגיעה הנדסית בבניינם בחלקה הסמוכה והתנתה תנאי להיתר "תאום הנדסי לענין החפירה הביסוס והדיפון והעברת החומר לבעל מקצוע מטעם המתנגדים. יצוין כי לאחר תיאום התכנון תתקבל חוות דעת מפורטת ממתכנן השלד מר שלומי ניסים, המתייחס לתאום שנעשה".

התקבלה פניה ממבקשי הבקשה כי אינם מצליחים להשיג את המתנגדים ולא את בעל המקצוע מטעמם לצורך העברת החומרים בהתאם להחלטת הועדה. התקבלו אסמכתאות להעברת המסמכים עבור בעל המקצוע מטעם המתנגדים בדואר רשום (נסרק לארכיב אופטי) בנוסף התקבל תצהיר בהתאם לבקשת מנהל האגף יואל שבת חתום ע"י עו"ד ובו צוין כי פעלו בהתאם להחלטת הועדה ולכל אורך הדרך לא התקבל מענה לשיתוף פעולה בנדון.

ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין אישור התנאי

סדר יום לועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2021/0432.00
מספר סידורי	67

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות על הגג ותוספות בניה לפי תמ"א
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עופרי זהר יזמות נדלן בע"מ עופר
עורך הבקשה	שוהט אוריה רוזה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שמואל הנביא 110 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	68	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018	מגבלות בניה ופיתוח	
		2805		

תאור הבקשה

ת.ב. 2021/0432.00 רחוב שמואל הנביא 110 – תמ"א 38/1

גוש: 30106

חלקה: 68

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות ע"ג קומה מפולשת ו 9 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 6 יח"ד ו- 3 יח"ד מוצעות בקומת עמודים.

סה"כ 6 קומות מעל קומת מחסנים ו- 18 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת כניסה/עמודים מפלסים 1.18- 0.00 – מוצעות 3 יח"ד חדשות – 2 יח"ד בשטח קומת העמודים ויח"ד נוספת בשטחים שהתייתרו וריצוף חצר.

קומה א' – מפלסים 1.42 + 2.95 – מוצעות תוספות ל- 3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, ריצוף חצר ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ב' – מפלסים 4.48 + 6.01 – מוצעות תוספות ל- 3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ג' – מפלסים 7.54 + 9.07 – מוצעות תוספות ל- 3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ד' מפלסים 10.60 + 12.13 – מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ה' מפלסים 13.69 + 15.19 – מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת גג מפלסים 16.59 + 18.23 – מוצעות מרפסות גג מוצמדות לדירות יזם ומתקנים טכניים ללא גישה משותפת.

היתר בניה מקורי: 1965/0330.00 בשנת 1966

היתרי בניה נוספים:

1965/0330.01 – תכנית שינויים להיתר מקורי – הופק היתר בניה בשנת 68.

1982/0464.00 – בניית מרפסת – הופק היתר בניה בשנת 82.

2016/0563.00 – ביצוע שיפור הנגשה לבניין – הופק בשנת 2017.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	24/06/2024	המלצת אגף הרישוי הבקשה נדונה בתאריך 05.09.2023 בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות כחלק מהתנגדויות שעלו עליו נושא חוסר רוב קנייני ונבחן במעמד הוועדה כי אכן אין רוב דרוש, הוועדה החליטה לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים, כעת התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי אכן קיים הרוב קנייני הדרוש והמלצתה היא שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף ולהשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית ולעניין חניה חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה: בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חנויות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל המלצת המחלקה: בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול

חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה. בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו. יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי. יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו. חו"ד תכנון לקומה מפולשת: תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות. כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי). מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח. יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן	

בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת. קומות חדשות קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 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. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר. יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר. לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין. להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.		

מרפסות גג: מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר. יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות. נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי . יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים. חו"ד תכנון לעניין גג: מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם. בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף. יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה. יש להוסיף מפלסים לגגות במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית. מסתורים יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין. עצים התייחסות תכנון עיר: מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים. יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.		

נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת. חו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות. בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים. רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי העברת הבקשה לגורמים. קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת. יש להציג פתרון בתאום מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות. חו"ד תכנון: 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 כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח.	

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. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. 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 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה. עיקרי ההתנגדויות: מתנגדי החלקה הסמוכה: תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי. מתנגדי החלקה המוצעת: אין רוב קנייני הדרוש. פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם. העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1 התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות. סוכם בין היזם לדיררים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית. קיימת מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		

	27/05/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה:		
178129		
תחילת תוקף:		
01/09/2018		
ייעוד הקרקע:		
מגבלות בניה ופיתוח		
חוות דעת אגף הרישוי		
חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.		
המלצת מח' הדסרי תנועה: בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.		
המלצת תכנון עיר לנושא חניה:		
הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חנויות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.		
עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל		
המלצת המחלקה:		

בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה - נדרש תאום תכנית פיתוח עם תכניות קו כחול רק"ל מול צוות תכנית אב לתחבורה. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן 1. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה – הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים ומכתב התחייבות להעתקת 3 עצים + חיבורים למערכת השקיה עפ"י הסקר. ויש להגיש הרמוניקה מעודכנת עם סטטוס העצים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות . תוספת 2 יח"ד בקומת העמודים. בניית מרפסות זיז בעומק 2,0 מ' במקום 1.5 מ'. חריגה מקו בנין לבנית מרפסות זיז וממ"דים. בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 . בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזיתות דרום מערבית וצפון מזרחית 2 מ'		

קו בניין צידיים חזיתות צפון מערבית ודרום מזרחית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודות ממ"דים, מרפסות והמשך בינוי קיים בחזית צפון מערבית. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה. בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו. יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי. יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו. ח"ד תכנון לקומה מפולשת: תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות. כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי). מכא 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכא תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח. יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.	

קומות חדשות קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 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. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות: יש לציין חומרי חיפוי ולצרף פרטים. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר. יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון		

מערבית עד למטר אחד כמותר. לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין. להוסיף מידות ומפלסים במרפסות. מרפסות גג: מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר. יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות. נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי . יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים. חז"ד תכנון לעניין גג: מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם. בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף. יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה. יש להוסיף מפלסים לגגות במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית. מסתורים יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין. עצים התייחסות תכנון עיר: מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן		

סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתיקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים. יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת. חו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות. בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים. רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי העברת הבקשה לגורמים. קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת. יש להציג פתרון בתאום מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות. חו"ד תכנון: 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	

גגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח. 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. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. 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 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה. עיקרי ההתנגדויות: מתנגדי החלקה הסמוכה: תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי. מתנגדי החלקה המוצעת: אין רוב קנייני הדרוש. פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם. העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1 התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות.		

סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית. קיימת מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
במעמד הועדה עלה נושא חוסר רוב קנייני ע"י המתנגדים. הנושא נבחן במעמד הועדה ונראה כי אכן אין רוב של 2/3 כתנאי לקידום התמ"א. הועדה מחליטה לדחות את הדיון בבקשה עד להסדרת תימוכין קנייניים וקבלת מסמכים המעידים על רוב קנייני. לאחר קבלת תימוכין קניינים, תשוב הבקשה לדיון בהתנגדויות.	05/09/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את הדיון בבקשה
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.	07/06/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה: בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חנויות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת	28/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חניות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחוו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל המלצת המחלקה: בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה - נדרש תאום תכנית פיתוח עם תכניות קו כחול רק"ל מול צוות תכנית אב לתחבורה. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן 1. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה – הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים ומכתב התחייבות להעתקת 3 עצים + חיבורים למערכת השקיה עפ"י הסקר. ויש להגיש הרמוניקה מעודכנת עם סטטוס העצים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות . תוספת 2 יח"ד בקומת העמודים. בניית מרפסות זיז בעומק 2,0 מ' במקום 1.5 מ'. חריגה מקו בנין לבנית מרפסות זיז וממ"דים. בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 . בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות	

קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזיתות דרום מערבית וצפון מזרחית 2 מ' קו בניין צידיים חזיתות צפון מערבית ודרום מזרחית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודות ממ"דים, מרפסות והמשך בינוי קיים בחזית צפון מערבית. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות. 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. בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו. יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי. יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו. חו"ד תכנון לקומה מפולשת: תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות. כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה 21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי). מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט	

וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח. יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת. קומות חדשות קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 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. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות. חזיתות ח"ד תכנון לעניין חזיתות: יש לציין חומרי חיפוי ולצרף פרטים. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א		

38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר. יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר. לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין. להוסיף מידות ומפלסים במרפסות. מרפסות גג: מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר. יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות. נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי . יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים. חו"ד תכנון לעניין גג: מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם. בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף. יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה. יש להוסיף מפלסים לגגות במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית. מסתורים		

יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין. עצים התייחסות תכנון עיר: מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתיקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים. יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת. חו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות. בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים. רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון. קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינות. בכפוף לאישור רשות מוסמכת. יש להציג פתרון בתאום מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.	

חו"ד תכנון: 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 להוסיף סימוני עצים בתוכנית פיתוח. 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. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. 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 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה. עיקרי ההתנגדויות: מתנגדי החלקה הסמוכה: תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי. מתנגדי החלקה המוצעת: אין רוב קנייני הדרוש.		

פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם. העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1 התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות. סוכם בין היזם לדיררים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית. קיימת מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת הוועדה חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה: בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חניות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל המלצת המחלקה: בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה		

לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה. בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו. יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי. יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו. חו"ד תכנון לקומה מפולשת: תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות. כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי). מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח. יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.		

קומות חדשות קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 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. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתוותרים . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר. יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר. לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין. להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.		

מרפסות גג: מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר. יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות. נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי . יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים. חז"ד תכנון לעניין גג: מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם. בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף. יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה. יש להוסיף מפלסים לגגות במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית. מסתורים יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין. עצים התייחסות תכנון עיר: מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים. יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.		

נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת. חו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות. בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים. רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון. קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת. יש להציג פתרון בתאום מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות. חו"ד תכנון: 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 להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח.		

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. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. 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 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה. עיקרי ההתנגדויות: מתנגדי החלקה הסמוכה: תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי. מתנגדי החלקה המוצעת: אין רוב קנייני הדרוש. פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם. העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1 התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות. סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית. קיימת מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 178129 תחילת תוקף: 01/09/2018 ייעוד הקרקע: מגבלות בניה ופיתוח 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 יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן	30/04/2023	חוות דעת תכנונית

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		
	22/06/2022	דיון בועדת משנה

: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	חוות דעת מחלקת רישוי חו"ד הסדרי תנועה: אושר אוטומטית ע"י המערכת. המלצת מח' הדסרי תנועה: בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חניות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה. חו"ד מחלקת דרכים: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי.

הקלות בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות . תוספת 2 יח"ד בקומת העמודים. בניית מרפסות זיז בעומק 2,0 מ' במקום 1.5 מ'. חריגה מקו בנין לבנית מרפסות זיז וממ"דים. בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 . בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזיתות דרום מערבית וצפון מזרחית 2 מ' קו בניין צידיים חזיתות צפון מערבית ודרום מזרחית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודות ממ"דים, מרפסות והמשך בינוי קיים בחזית צפון מערבית. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות. 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. בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו. יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי. יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן		

להציע יח"ד בשטחים אלו. חו"ד תכנון לקומה מפולשת: תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות. כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה 21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי). מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח. יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת. קומות חדשות קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 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 בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.		

חזיתות חז"ד תכנון לעניין חזיתות: יש לציין חומרי חיפוי ולצרף פרטים. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר. יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר. לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין. להוסיף מידות ומפלסים במרפסות. מרפסות גג: מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר. יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות. נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי . יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים. חז"ד תכנון לעניין גג: מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו		

מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם. בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף. יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה. יש להוסיף מפלסים לגגות במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית. מסתורים יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין. עצים התייחסות תכנון עיר: מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים. יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת. חו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכלל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות. בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים. רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון.	

קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה. תברואה ח"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינות. בכפוף לאישור רשות מוסמכת. הבקשה נדחתה ע"י תברואה. יש להציג פתרון בתאום מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות. ח"ד תכנון: 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 כמוכן לקחת בחשבון גגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח. 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. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. 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 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה. עיקרי ההתנגדויות: מתנגדי החלקה הסמוכה: תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי. מתנגדי החלקה המוצעת: אין רוב קנייני הדרוש. פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם. העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1 התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות. סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית. קיימת מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון חו"ד הסדרי תנועה: אושר אוטומטית ע"י המערכת. המלצת מח' הדסרי תנועה: בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב		

שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חנויות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה. חו"ד מחלקת דרכים: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה. בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו. יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.		

יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו. חו"ד תכנון לקומה מפולשת: תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות. כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה 21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי). מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח. יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת. קומות חדשות קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 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. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.	

מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר. יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר. לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין. להוסיף מידות ומפלסים במרפסות. מרפסות גג: מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר. יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות. נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי . יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים. חו"ד תכנון לעניין גג: מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם. בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו,		

מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף. יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה. יש להוסיף מפלסים לגגות במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית. מסתורים יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין. עצים התייחסות תכנון עיר: מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים. יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת. חו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות. בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים. רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון. קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה. תברואה		

חו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינן. בכפוף לאישור רשות מוסמכת. הבקשה נדחתה ע"י תברואה. יש להציג פתרון בתאום מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות. חו"ד תכנון: 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 להוסיף סימוני עצים בתוכנית פיתוח. 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. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. 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 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה. עיקרי ההתנגדויות: מתנגדי החלקה הסמוכה: תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי. מתנגדי החלקה המוצעת: אין רוב קנייני הדרוש. פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם. העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1 התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות. סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית. קיימת מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 178129 תחילת תוקף: 01/09/2018 ייעוד הקרקע: מגבלות בניה ופיתוח מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות:	31/05/2022	חוות דעת תכנונית

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין יזן ע"י הבוחן מספר קומות יזן ע"י הבוחן גבהים יזן 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 מחלקת רישוי ח"ד הסדרי תנועה: אושר אוטומטית ע"י המערכת. המלצת מח' הדסרי תנועה: בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חנויות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.	31/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חניות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחוו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל המלצת המחלקה: בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה. חו"ד מחלקת דרכים: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות . תוספת 2 יח"ד בקומת העמודים. בניית מרפסות זיז בעומק 2,0 מ' במקום 1.5 מ'. חריגה מקו בנין לבנית מרפסות זיז וממ"דים. בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 . בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות		

קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזיתות דרום מערבית וצפון מזרחית 2 מ' קו בניין צידיים חזיתות צפון מערבית ודרום מזרחית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודות ממ"דים, מרפסות והמשך בינוי קיים בחזית צפון מערבית. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות. 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. בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו. יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי. יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו. חו"ד תכנון לקומה מפולשת: תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות. כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה 21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי). מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח		

המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח. יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת. קומות חדשות קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 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. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות. חזיתות ח"ד תכנון לעניין חזיתות: יש לציין חומרי חיפוי ולצרף פרטים. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר		

בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר. יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר. לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין. להוסיף מידות ומפלסים במרפסות. מרפסות גג: מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר. יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות. נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי . יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים. חו"ד תכנון לעניין גג: מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם. בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף. יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה. יש להוסיף מפלסים לגגות במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית. מסתורים יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.	

עצים התייחסות תכנון עיר: מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעסקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים. יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת. חו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות. בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים. רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי לדיון. קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינות. בכפוף לאישור רשות מוסמכת. הבקשה נדחתה ע"י תברואה. יש להציג פתרון בתאום מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום	

מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות. חו"ד תכנון: 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 להוסיף סימוני עצים בתוכנית פיתוח. 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. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. 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 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה. עיקרי ההתנגדויות: מתנגדי החלקה הסמוכה: תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי. מתנגדי החלקה המוצעת: אין רוב קנייני הדרוש.	

פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם. העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1 התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות. סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית. קיימת מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון חו"ד הסדרי תנועה: אושר אוטומטית ע"י המערכת. המלצת מח' הדסרי תנועה: בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו. עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חניות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תושי"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל המלצת המחלקה: בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור		

ממקומות חניה. ח"ד מחלקת דרכים: לדחות את הבקשה. ח"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. ח"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. ח"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. ח"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 15.08.21 ע"י איתי שרעבי. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה. בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו. יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי. יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו. ח"ד תכנון לקומה מפולשת: תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות. כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו21 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי). מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית	

10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח. יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת. קומות חדשות קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 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. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.	

יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר. לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין. להוסיף מידות ומפלסים במרפסות. מרפסות גג: מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר. יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות. נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי . יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים. חו"ד תכנון לעניין גג: מוצע שטח גג משותף כ-54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ-90 מ"ר). יש להציע בהתאם. בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח גג משותף. יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה. יש להוסיף מפלסים לגגות במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית. מסתורים יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין. עצים התייחסות תכנון עיר:		

מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעסקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים. יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת. חו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות. בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים. רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום יעשה כתנאי לדיון. קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינות. בכפוף לאישור רשות מוסמכת. הבקשה נדחתה ע"י תברואה. יש להציג פתרון בתאום מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות. חו"ד תכנון: 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 להוסיף סימוני עצים בתכנית פיתוח. 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. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. 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 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה. עיקרי ההתנגדויות: מתנגדי החלקה הסמוכה: תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי. מתנגדי החלקה המוצעת: אין רוב קנייני הדרוש. פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם. העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1		

התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית אינו עובר בכל הקומות. סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית. קיימת מצוקת חניה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבנין, תוספות, ובניה של 2 קומות חדשות תוספת 6 יח"ד על גג הבנין על 10 יח"ד קיימות תוספת 2 יח"ד בקומת העמודים בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' חריגה מקו בנין לבנית מרפסות זיז וממ"דים בנית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 2.1 בנית 2 קומות מעל 4 קומות קיימות	25/01/2022	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	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
	תנאי העברת הבקשה לגורמים - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצו	15
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	16
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	17
	דרכים - נדרש תאום תכנית פיתוח עם תכניות קו כחול רק"ל מול צוות תכנית אב לתחבורה.	18
	שפ"ע - יש להגיש הרמוניקה מעודכנת עם סטטוס העצים.	19
	אישור תברואה לאישור המוטמן	20
	בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י	21

	מגישי הבקשה להיתר ועל	
22	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
מובא להכרעת הועדה**

המלצת אגף הרישוי

הבקשה נדונה בתאריך 05.09.2023 בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות כחלק מהתנגדויות שעלו עלה נושא חוסר רוב קנייני ונבחן במעמד הוועדה כי אכן אין רוב דרוש, הוועדה החליטה לדחות את הדיון עד להסדרת תימוכין קנייניים, כעת התקבלה חו"ד מהיועצת משפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי כי אכן קיים הרוב קנייני הדרוש והמלצתה היא שלא נכון לדחות את הבקשה על הסף ולהשיב את התיק לדיון פנימי בפני וועדת המשנה להכרעה תכנונית והוצאת ההיתר תותנה באישור המפקחת על הבתים המשותפים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה להכרעה תכנונית ולעניין חניה

חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הדסרי תנועה: בהיתר מקורי 65/330 מופיע 4 מק"ח, לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק' חניה אלו, לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

הבקשה מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-9 יח"ד קיימות. עפ"י היתר בניה מקורי, בחזית המבנה לרחוב שמואל הנביא קיימות 4 חניות פרטיות. חניות אלה בוטלו לטובת שתי חניות אשר נבנו ללא היתר ושהכשרתם מוצעת במסגרת בקשה זו.

עפ"י תקן חניה נמוך לאזור קיימת דרישה ל-6 חניות בעבור כל יח"ד חדשה ועוד 4 חניות בעבור החניות שבוטלו לטובת חנויות המסחר בק"ק ובסה"כ יש להציע 10 חניות חדשות. בהתאם לחו"ד תוש"ה לאחר הפקעת שטח לא ניתן גישה למק"ח חניה אלו. לא ניתן לתכנן מק"ח חדשים במגרש. מקובל

המלצת המחלקה:

בהיתר מקורי קיים 4 מק"ח בקומת עמודים, מוצע ביטול חניות והפיכה ליח"ד, לפי חו"ד הסדרי תנועה אין גישה לחניות אלו לאחר הפקעה. לפי כך אין בסמכות הוועדה לפטור ממק"ח על כן הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לפטור ממקומות חניה.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

מעלית

מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים בתוך הבניין – אין מניעה לאשר.

לסמן מידות ומפלסים במעלית ומדרגות.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.

בקומה מפולשת מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח קומת עמודים ובשטחים שהתייתרו.

יש לחשב כשטח עיקרי שטחי שירות שהופכים לעיקרי.

יש לבטל יח"ד המוצעת באזור שטחים שהתייתרו, לא ניתן להציע יח"ד בשטחים אלו.

חז"ד תכנון לקומה מפולשת:

תכנון- בקומת קרקע/קומה מפולשת מוצע הכשרת שטח עבור מסחר. בשנת 2000 הוגשה בקשה מס' 2000/0595.00 לסגירת קומת עמודים לטובת חנויות בקומה מפולשת במקום 4 מקומות חניה. הבקשה נדחתה עקב חוסר סמכות לאשר סטייה ניכרת אך קומת העמודים נסגרה והחנויות נבנו ופועלות.

כמו כן התכנית מציעה הסבת שטחי שירות כגון מקלט, חדר הסקה ו2 מחסנים לטובת הרחבת מסחר (שטח עיקרי).

מכח 10038 ניתן לסגור קומת עמודים עבור יחידות דיור חדשות. לא ניתן להציע בקומת העמודים מסחר מכח תכנית 10038. יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים ולהציע 2 או 3 יח"ד בשטח זה. ניתן לצרף שטחים שהתייתרו כגון מקלט וחדר הסקה לטובת יח"ד אלו (כל עוד יש נגיעה ליח"ד בשטח המפולש). שטח מחסן הקיים בעורף קומת העמודים – לא ניתן לבטלו. ניתן להצריח את מיקומו ללא שינוי בשטח.

יצוין כי לפי תכנית מתאר 62 בקומת קרקע של מבנה מגורים ניתן להציע מסחר. שימוש זה מתאים לאופי רחוב זה ועל כן בהליך אחר לאחר אישור התמ"א ניתן לבקש זאת.

קומות חדשות

קומות ד' – ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 6 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. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

יש לצמצם בחזית צפון מזרחית הרחבה שלא מופיעה בהיתרים כולל הרחבה בקומות חדשות.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה.

המלצת המחלקה להציע מחסנים בשטחים המתייתרים .

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בנין – לא ניתן לאשר.

יש לצמצם מרפסות זיז החורגות מקו בנין בחזית צפון מערבית עד למטר אחד כמותר.

לבטל מרפסות בחזית קדמית שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים וחורגות מקו בנין.

להוסיף מידות ומפלסים במרפסות.

מרפסות גג: מוצע בחלל הגג בשטח של כ- 45 מ"ר עבור מערכות טכניות ללא גישה משותפת בשאר שטחי הגג מוצע מרפסות גג בצמוד לדירות הגג בשטח של 227 מ"ר.

יש להציג 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים, ולהציג מתקנים כמספר יח"ד הקיימות ומוצעות.

נדרש להציג כ- 25% משטח הגג כשטח פנוי .

יש להציג גישה ישירה משותפת למתקנים טכניים.

חו"ד תכנון לעניין גג:

מוצע שטח גג משותף כ- 54 מ"ר ללא גישה אליו. אינו מקובל. יש לאפשר גישה מחדר מדרגות לגג משותף. שטח גג משותף לא יפחת מ-30% משטח קומה טיפוסית מורחבת (כ- 90 מ"ר). יש להציע בהתאם.

בקומה אחרונה מוצעות גישות פרטיות מיח"ד חדשות למרפסות גג. מאחר ולא מוצעות מרפסות סוכה בקומה זו, מקובל בתנאי ויצמצמו שטחים מרפסות אלו לטובת הגדלת שטח

גג משותף.

יש להראות יציאה אל מערכות הגג כגון מזגנים ודודים מחלל המדרגות לכלל יח"ד במבנה.

יש להוסיף מפלסים לגגות

במפלס הגג יש להציע מדרגות בלבד ללא מעלית.

מסתורים

יש להציג פתרון מיזוג מזגנים ומסתורי כביסה בתוך קו בנין.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

מפת המדידה מראה מעל 5 עצים בחלקה, אולם לא מסומן סיווגם. יש לסמן את העצים לשימור או לעקירה או להעתקה. ככל שמוצעים מעל 5 לא לשימור- יש לבצע ולהגיש סקר עצים.

יש להציע נטיעות חדשות ככל הניתן בעדיפות כלפי רחובות.

נגישות

נדרש להגיש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 9 יח"ד – כמו"כ להציג אישור נגישות עבור דירה אחת מוגשת ומותאמת לאנשים עם מוגבלויות בקומה המפולשת.

חו"ד תכנון לנושא נגישות: המבנה המקורי בנוי משני אגפים מחוברים. באגף הצפוני בקומה טיפוסית קיימות 2 יח"ד ובאגף האחורי יח"ד אחת. הבקשה מציעה תוספת מעלית הנותנת פתרון נגישות לכל היח"ד, כמו כן המבנה נגיש ממפלס הרחוב. מקובל בכפוף לחו"ד נגישות.

בקומות חדשות יש להציע מעברים נגשים.

רק"ל - נדרש תיאום עם תכנית אב לתחבורה ולהציג פריסת גדרות התואמת את עקרונות העיצוב לפי ציר רק"ל. התיאום ייעשה כתנאי העברת הבקשה לגורמים.

קיימים גדרות מחוץ לגבול החלקה. על גבי התכנית יש לסמנם להריסה.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פח טמון הפונה לצומת רחובות. המיקום אינו מקובל. יש להעביר לצד השני ובצמוד לגדר ככל הניתן, ובמקומו להציע גינות. בכפוף לאישור רשות מוסמכת.

יש להציג פתרון בתאום מול תברואה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג פתרונות הנ"ל ומיקום גמל מים בתאום מול מח' התכנון בהתאם להנחיות מרחביות.

חו"ד תכנון: 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 להוסיף סימוני עצים בתוכנית פיתוח.

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. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

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 6 התנגדויות מבעלי זכות בחלקה והחלקה הסמוכה.

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדי החלקה הסמוכה:

תכנון ממ"דים ומרפסות המתקרבות לבנין שכן, אי פרסום בחלקה סמוכה והעדפה לפינוי בינוי.

מתנגדי החלקה המוצעת:

אין רוב קנייני הדרוש.

פגיעה בטח המשותף בקומת הקרקע לטובת היזם.

העדפה לפינוי בינוי על פני תמ"א 38/1

התכנון המוצע לקוי ולא שוויוני כולל ביטול מרפסת סוכה ללא מענה חלופי, תכנון המעלית

- 846 -

אינו עובר בכל הקומות.

סוכם בין היזם לדיירים באם קיימת הפקעה בחלקה אין הסכמה לתכנית.

קיימת מצוקת חניה.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2024/0003.00
מספר סידורי	68

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות, ובניית בנין חדש מכוח תמ"א 38.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרמן באמצעות יפוי כח חגי
עורך הבקשה	קטורה סטפן
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אבן ספיר 9 , נחלאות

גוש	חלקה	בשלמות
30109	108	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017		
30109ג	תחילת תוקף	16/07/1959		

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0003.00 רחוב אבן ספיר 9 – תמ"א 38/2

גוש: 30109

חלקה: 5108

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות ו- 7 יח"ד והקמת בניין חדש בן 4 קומות ושימוש בחלל גג רעפים ובו 9 יח"ד תוך שמירת חזיתות קדמית לשימור - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 9 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה:

בבקשה מוצע לובי כניסה ראשי משותף ובו גרם מדרגות משותף ומעלית פנימית.

מפלס -2.50 קומת מרתף – מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד בגישות פרטיות מפיתוח שטח, ושמירת חזיתות דרומית ומערבית לשימור ושמירת ריצוף פנימי וחצר.

מפלס 0.00 קומת הקרקע – מוצעת הגבהת חצר אחורית. מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד – דירה מס' 4 מוצעת כניסה ישירה מרחוב ושמירת חזיתות דרומית ומערבית לשימור.

מפלס +3.55 קומה א' – מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

מפלס +7.15 קומה ב' – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס הכוללות חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

מפלס +10.35 קומה ג' – מוצע המשך דופלקס עם דירות מפלס קומה ב' בשימוש בחלל גג רעפים.

מפלס +13.25 קומת גג – מוצע גג רעפים בשיפוע ומתקנים טכניים בגישה עם סולם.

היתר בניה מקורי: לא נמצא היתר מקורי.

לא נמצאו היתרי בניה נוספים.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 184523 משנת 2017 המייעדת את החלקה לאזור מגורים חדש 3.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר.

להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה	24/06/2024	המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת הוועדה לעניין חניה, חו"ד מחוזית ושימור

חו"ד מח' הסדרי תנועה חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית, עבור 9 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 ומוגדר לשימור בכרטסת, דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן מופחת של שימור. לא ניתן פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור: מנורה, חניון השוק, הגימנסיה ולוד. תנאי להיתר: ביצוע תשלום קרן חניה עבור 4 מ"ח. חו"ד תכנון עיר: בשל ערכים היסטוריים המיועדים לשימור וגודל המגרש נראה כי לא ניתן להציע חניה בתחום המגרש. קיימת קרן חנייה באזור: מנורה, חניון השוק, הגימנסיה, לוד. תנאי להיתר בנייה- ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 4 מ"ח חסרים. בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה חו"ד וועדה מחוזית – נמצא כי הבקשה אינה מהווה חריגה משמעותית מ מגמות התכנון שנקבעו לאזור . עם זאת, יובהר כי בבקשות להיתר באזורי שימור ומבנים לשימור, נדרשת הוועדה המקומית להתייחס להתאמת הבינוי לתכניות החלות בתחום המגרש ולמדיניות הועדה המחוזית החלה על האזור ולהמלצת ועדת השימור. בהתאם לכך יש להתאים את הבינוי המוצע לתכנית המאושרת כדלקמן: יש לצמצם את הבינוי באגף האחורי ולהציע קו בניין של 5 מ' בהתאם לתכנית דרום נחלאות. יש להנמיך את גג הרעפים המוגבה בהתאם לתכנית דרום נחלאות. יש לבחון את הפיתוח בחלק המזרחי של החלקה ולהציע פיתוח המשתלב במפלסי החלקות המצרניות וכן להימנע מקירות תמך. זכויות הבניה ותמהיל יח"ד יותאמו לצמצום בבינוי לעיל. מובא להכרעת וועדה חו"ד מחוזית חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: תכנית המוצעת חורגת מתכנית אב בנושאים הבאים: אחוזי בניה- חריגה בכ-52% לעניין שטחים עיקריים, בכ-296%-190%=106% אחוזי בניה מירביים, מתוכם אחוזי	

בניה העיקריים מעל 0.00 חורגים בכ-181%- 135%=46% (ב98 מ"ר). אינו מקובל יש לצמצם את הבינוי. גובה המבנה - מוצעות 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה -180 ס"מ ממדלפות הגג. בסה"כ חריגה של קומה וחצי מהתב"ע. חריגה מקובלת למעט הגבהת גג רעפים. יש לצמצם גובה גג ולהציע בהתאם להוראות תב"ע מאושרת. התב"ע מאפשרת חריגה של עד 50 ס"מ. חשוב לציין שבשל המסד המוגבה המבנה כבר יהיה גבוה יותר מסביבתו ולכן אין להקל בהגבהת הגג המוצעת. תמהיל דירות: תכנית המוצעת חורגת בתמהיל דירות ב5 יח"ד. מאחר ותמ"א אינה מתייחסת לתמהיל דירות ועפ"י מצב הקיים הייתה קיימת חריגה בתמהיל הדירות, מקובל למעט מס' יחידות דיור בקומת מרתף מוצעות 3 יח"ד לעומת 2 יח"ד בקומה טיפוסית (ראה הערה בעניין בסעיף תכנון) קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 ותכנית 184523 הם: חזית קדמית מערבית - 0 מ'. חזית צידית דרומית - 2 מ' חזית צידית צפונית - קיר משותף. חזית אחורית מזרחית - 3 מ' חו"ד תכנון עיר לעניין קו בניין: בחזית הקדמית וצידית הבינוי המוצע תואם מתווה הקירות המקוריים של הבניין המוגדר לשימור 3 עפ"י תכנית מאושרת החלה על האזור. קו בניין אחורי חורג מקו בניין המאפשר עפ"י תכנית בכ-2 מ', תואם קו בניין עפ"י תמ"א 38. ניתן לאשר חריגה זו כול עוד תצומצם גובה הבינוי. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי מכוח תכנית 10038 הינם 627.65 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 466.90 מ"ר עם זאת הבקשה חורגת מאחוזי הבניה המותרים מתכנית החלה ע"כ יש לצמצם שטחי בניה עיקריים בהתאם לחו"ד מח' התכנון ב-46% (98 מ"ר) עיקרי. חו"ד תכנון עיר לעניין מס' יח"ד בקומת מרתף: מוצעות 3 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר עם אוורור מאולץ, כמו כן התכנון המוצע אינו מתחשב בפתחים קיימים. אינו מקובל. יש לאחד		

בין יחידת דיור 2 ו11 ולשמר פתחים קיימים בחזית לשימור. ח"ד מח' תכנון לעניין גג המבנה: מוצע גג רעפים מוגבה בכ180 סמ' מהרצפה לעומת גג שטוח במצב הקיים. אינו מקובל. ניתן להציע גג שטוח בהתאם לקיים או גג משופע ללא הגבהה בהתאם לגגות בסביבה ובהתאם להוראות תב"ע. ראה התייחסות בסעיף שימור לעניין צורת גג. מרפסות מוצעת מרפסת זיז אחת עוקבת מעל למרפסת היסטורית קיימת – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת היסטורית אשר הופכת להיות מקורה כשטח עיקרי. פיתוח שטח יש להציג פתרון גז. להציג מיקום מסתור מזגנים. יש לשנות מיקום גמל מים ללא מפגע הליכתי בשביל כניסה. ח"ד תכנון לעניין גז: יש להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי, אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה שהדבר בלתי אפשרי. צובר גז יוטמן בתוך אדמה בצורה תקנית, ויכוסה באדמת גן ובצמחיה, על מנת שלא יהווה מפגע ויזואלי. ח"ד תכנון עיר: מוצעת הגבהה מפלס חצר אחורית לעומת מפלס חצר קיימת. כתוצאה מכך נוצר אוורור מאולץ ליח"ד בקומת מרתף וקיר תומך העולה על 3 מ' גובה ממפלס חלקה סמוכה. בתיק תיעוד לא צוין האם קיים ערך היסטורי לחצר פיתוח. בחצר לא קיימים עצים לשימור או כל האלמנט אחר שימורי. נראה כי ניתן להנמיך את הגובה החצר ל790.20 מ' ולהימנע מבניית קיר תומך גבוה ואוורור מאולץ עבור יח"ד בקומת מרתף. מי נגר ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול . נגישות ח"ד תכנון: לא הוצע פתרון נגישות למבנה , כמו כן רוחב שביל פחות מ1.3 מ' באזור גמל מיים. מאחר ומדובר ב9 יח"ד חדשות, יש לקבל אישור של מחלקת נגישות לעניין. ח"ד מח' השימור לבקשה:	

חזית דרומית (צד): חזית קומת המרתף – מוצע שינוי קו קרקע קיים והנמכתו. יש לבדוק כמה נדבכי אבן קיימים מתחת לקרקע ובהתאם לקבוע את ההנמכה. אם קיים הפרש במפלסים, יש להוסיף מדרגות על חשבון שטח הדירות. חצר: יש לתכנן שטח מגון גדול יותר. מוצע חצר קטנטנה מאחור. יש לסגת עם קו הבניין האחורי ע"פ הוראות התב"ע – 4 מ' מגבול החלקה האחורי וזאת לטובת שמירה על אופי בינוי עם חצרות. יש להציע גיטון ונטיעות. יש לשמור על קו קרקע טבעי בחצר האחורית ללא הגבהה. החצר תהיה במפלס קומת מסד. הגבהת החצר מייצרת כלפי השכנים קיר תמך וחסימה שאינה מקובלת ובו בזמן פוגעת באוויר של יח"ד במרתף. יש לתכנן גדר במידות ובעיצוב ע"פ התב"ע. גובה מוצע: מוצעות 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה 180-ס"מ ממדלפות הגג. בסה"כ חריגה של קומה וחצי מהתב"ע. מכיוון שכלפי הרחוב יראו רק 3 קומות ומעט מהמסד ומכיוון שקיימות יח"ד במרתף במצב הנכנס, אין התנגדות ל-4 קומות מגורים. עם זאת הגבהת קומת הגג אינה מקובלת. אין לחרוג מהמותר ע"פ התב"ע לגבי מפלס קומת הגג. התב"ע מאפשרת חריגה של עד 50 ס"מ. חשוב לציין שבשל המסד המוגבה המבנה כבר יהיה גבוה יותר מסביבתו ולכן אין להקל בהגבהת הגג המוצעת. נזכיר גם שהמדיניות בדרום נחלאות היא לא לחרוג מהתב"ע. עיצוב הגג: המבנה הנדון הינו חלק מבניין היסטורי שנבנה על 2 חלקות באופן אחיד בגובה ובעיצוב. המבנים הדו-אגפיים אופייניים לאזור נחלת אחים. הגג צריך להיות חלק ממכלול. לפיכך יש להראות תכנית גגות של 2 המבנים הצמודים באופן מלא. הגגות האופייניים הם בעלי 4 שיפועים כשהרכס מקביל לרחוב ולא כפי שהוצע. יש לתקן. שיפועי הגג יהיו בהתאם לתב"ע. מרפסת גג המוצעת בחזית האחורית תהיה מובלעת בגג הרעפים כך שהמדלפות יהיו במישור החזית ולא בנסיגה. יש לסמן מערכות בתוך הגג עם גישה משותפת. עיצוב חזיתות:	

עיצוב הקומות החדשות הוא אקראי ואינו אופייני לשכונה ולבנין. יש לשפר את העיצוב – את פרופורציות החלונות, את מיקום הפתחים וכו'. יש להיעזר בנספח העיצוב של התב"ע ובהנחיות מרחביות. מערכות: יש לסמן מערכות ותשתיות. יש לתכנן מאגר מים תת"ק לכיבוי אש. יש להשאיר מקום בחלל גג הרעפים עבור מזגנים, דודים וכו' וגישה ולצמצם לשם כך את שטח יחידות הדיור בגג. מובא להכרעת הוועדה לעניין חו"ד שימור נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30109ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית, עבור 9 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 ומוגדר לשימור בכרטסת, דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן מופחת של שימור. לא ניתן פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור: מנורה, חניון השוק, הגימנסיה ולוד. תנאי להיתר: ביצוע תשלום קרן חניה עבור 4 מ"ח. חו"ד תכנון עיר: בשל ערכים היסטוריים המיועדים לשימור	03/06/2024	חוות דעת תכנונית

וגודל המגרש נראה כי לא ניתן להציע חניה בתחום המגרש. קיימת קרן חנייה באיזור: מנורה, חניון השוק, הגימנסיה, לוד. תנאי להיתר בנייה- ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 4 מ"ח חסרים. בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה ח"ד הנדסית – נתקבלה ח"ד הנדסית מה- 27.10.2023 ע"י איתי שרעבי. ח"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים. ח"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - אין התנגדות לתכנית. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . ח"ד איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. ח"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. ח"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – השתתפות בעגלה כתנאי לטופס 4. ח"ד וועדה מחוזית – נמצא כי הבקשה אינה מהווה חריגה משמעותית מ מגמות התכנון שנקבעו לאזור . עם זאת, יובהר כי בבקשות להיתר באזורי שימור ומבנים לשימור, נדרשת הוועדה המקומית להתייחס להתאמת הבינוי לתכניות החלות בתחום המגרש ולמדיניות הועדה המחוזית החלה על האזור ולהמלצת ועדת השימור. בהתאם לכך יש להתאים את הבינוי המוצע לתכנית המאושרת כדלקמן: יש לצמצם את הבינוי באגף האחורי ולהציע קו בניין של 5 מ' בהתאם לתכנית דרום נחלאות. יש להנמיך את גג הרעפים המוגבה בהתאם לתכנית דרום נחלאות. יש לבחון את הפיתוח בחלק המזרחי של החלקה ולהציע פיתוח המשתלב במפלסי החלקות המצרניות וכן להימנע מקירות תמך. זכויות הבניה ותמהיל יח"ד יותאמו לצמצום בבינוי לעיל. מובא להכרעת וועדה ח"ד מחוזית		

ח"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: תכנית המוצעת חורגת מתכנית אב בנושאים הבאים: אחוזי בניה- חריגה בכ-52% לעניין שטחים עיקריים, בכ-296%-190%=106% אחוזי בניה מירביים, מתוכם אחוזי בניה העיקריים מעל ה0.00 חורגים בכ-181%-135%=46% (ב98 מ"ר). אינו מקובל יש לצמצם את הבינוי. גובה המבנה - מוצעות 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה -180 ס"מ ממדלפות הגג. בסה"כ חריגה של קומה וחצי מהתב"ע. חריגה מקובלת למעט הגבהת גג רעפים. יש לצמצם גובה גג ולהציע בהתאם להוראות תב"ע מאושרת. התב"ע מאפשרת חריגה של עד 50 ס"מ. חשוב לציין שבשל המסד המוגבה המבנה כבר יהיה גבוה יותר מסביבתו ולכן אין להקל בהגבהת הגג המוצעת. תמהיל דירות: תכנית המוצעת חורגת בתמהיל דירות 5 יח"ד. מאחר ותמ"א אינה מתייחסת לתמהיל דירות ועפ"י מצב הקיים הייתה קיימת חריגה בתמהיל הדירות, מקובל למעט מס' יחידות דיור בקומת מרתף מוצעות 3 יח"ד לעומת 2 יח"ד בקומה טיפוסית (ראה הערה בעניין בסעיף תכנון) פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 4 קומות עם שימוש בחלל גג רעפים מוגבה, בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. סה"כ 9 יח"ד, במקום 7 יח"ד קיימות. בניה בקיר משותף בקירות ללא פתחים . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 ותכנית 184523 הם: חזית קדמית מערבית – 0 מ' . חזית צידית דרומית – 2 מ' חזית צידית צפונית – קיר משותף. חזית אחורית מזרחית – 3 מ' ח"ד תכנון עיר לעניין קו בניין: בחזית הקדמית וצידית הבינוי המוצע תואם מתווה הקירות המקוריים של הבניין המוגדר	

לשימור 3 עפ"י תכנית מאושרת החלה על האזור. קו בניין אחורי חורג מקו בניין המאושר עפ"י תכנית בכ-2 מ', תואם קו בניין עפ"י תמ"א 38. ניתן לאשר חריגה זו כול עוד תצומצם גובה הבינוי. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים למעט מרפסת היסטורית קיימת. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי מכוח תכנית 10038 הינם 627.65 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 466.90 מ"ר עם זאת הבקשה חורגת מאחוזי הבניה המותרים מתכנית החלה ע"כ יש לצמצם שטחי בניה עיקריים בהתאם לחו"ד מח' התכנון ב-46% (98 מ"ר) עיקרי. שטחי שירות: שטחי שירות המוצעים עומדים במותר בהתאם לתקנות (ממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות ומעלית). חו"ד תכנון עיר לעניין מס' יח"ד בקומת מרתף: מוצעות 3 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר עם אוורור מאולץ, כמו כן התכנון המוצע אינו מתחשב בפתחים קיימים. אינו מקובל. יש לאחד בין יחידת דיור 1 ו 2 ולשמר פתחים קיימים בחזית לשימור. חו"ד מח' תכנון לעניין גג המבנה: מוצע גג רעפים מוגבה בכ-180 סמ' מהרצפה לעומת גג שטוח במצב הקיים. אינו מקובל. ניתן להציע גג שטוח בהתאם לקיים או גג משופע ללא הגבהה בהתאם לגגות בסביבה ובהתאם להוראות תב"ע. ראה התייחסות בסעיף שימור לעניין צורת גג. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מוצעת מרפסת זיז אחת עוקבת מעל למרפסת היסטורית קיימת – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת היסטורית אשר הופכת להיות מקורה כשטח עיקרי. תברואה לא מוצע מתקני אשפה בתחום החלקה, התקבל אישור תברואה להשתתפות בעגלה.		

פיתוח שטח יש להציג פתרון גז. להציג מיקום מסתור מזגנים. יש לשנות מיקום גמל מים ללא מפגע הליכתי בשביל כניסה. ח"ד תכנון לעניין גז: יש להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי, אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה שהדבר בלתי אפשרי. צובר גז יוטמן בתוך אדמה בצורה תקנית, ויכוסה באדמת גן ובצמחיה, על מנת שלא יהווה מפגע ויזואלי. ח"ד תכנון עיר: מוצעת הגבהת מפלס חצר אחורית לעומת מפלס חצר קיימת. כתוצאה מכך נוצר אוורור מאולץ ליח"ד בקומת מרתף וקיר תומך העולה על 3 מ' גובה ממפלס חלקה סמוכה. בתיק תיעוד לא צוין האם קיים ערך היסטורי לחצר פיתוח. בחצר לא קיימים עצים לשימור או כל האלמנט אחר שימורי. נראה כי ניתן להנמיך את הגובה החצר 790.20 מ' ולהימנע מבניית קיר תומך גבוה ואוורור מאולץ עבור יח"ד בקומת מרתף. מי נגר ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. נגישות ח"ד תכנון: לא הוצע פתרון נגישות למבנה, כמו כן רוחב שביל פחות מ-1.3 מ' באזור גמל מים. מאחר ומדובר ב-יח"ד חדשות, יש לקבל אישור של מחלקת נגישות לעניין. ח"ד מח' השימור לבקשה: חזית דרומית (צד): חזית קומת המרתף – מוצע שינוי קו קרקע קיים והנמכתו. יש לבדוק כמה נדבכי אבן קיימים מתחת לקרקע ובהתאם לקבוע את ההנמכה. אם קיים הפרש במפלסים, יש להוסיף מדרגות על חשבון שטח הדירות. חצר: יש לתכנן שטח מגוון גדול יותר. מוצע חצר קטנטנה מאחור. יש לסגת עם קו הבניין האחורי ע"פ הוראות התב"ע – 4 מ' מגבול החלקה האחורי וזאת לטובת שמירה על אופי בינוי עם חצרות. יש להציע גיבון ונטיעות.	

יש לשמור על קו קרקע טבעי בחצר האחורית ללא הגבהה. החצר תהיה במפלס קומת מסד. הגבהת החצר מייצרת כלפי השכנים קיר תמך וחסִימה שאינה מקובלת ובו בזמן פוגעת באוויר של יח"ד במרתף. יש לתכנן גדר במידות ובעיצוב ע"פ התב"ע. גובה מוצע: מוצעות 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה 180-ס"מ ממדלפות הגג. בסה"כ חריגה של קומה וחצי מהתב"ע. מכיוון שכלפי הרחוב יראו רק 3 קומות ומעט מהמסד ומכיוון שקיימות יח"ד במרתף במצב הנכנס, אין התנגדות ל-4 קומות מגורים. עם זאת הגבהת קומת הגג אינה מקובלת. אין לחרוג מהמותר ע"פ התב"ע לגבי מפלס קומת הגג. התב"ע מאפשרת חריגה של עד 50 ס"מ. חשוב לציין שבשל המסד המוגבה המבנה כבר יהיה גבוה יותר מסביבתו ולכן אין להקל בהגבהת הגג המוצעת. נזכיר גם שהמדיניות בדרום נחלאות היא לא לחרוג מהתב"ע. עיצוב הגג: המבנה הנדון הינו חלק מבניין היסטורי שנבנה על 2 חלקות באופן אחיד בגובה ובעיצוב. המבנים הדו-אגפיים אופייניים לאזור נחלת אחים. הגג צריך להיות חלק ממכלול. לפיכך יש להראות תכנית גגות של 2 המבנים הצמודים באופן מלא. הגגות האופייניים הם בעלי 4 שיפועים כשהרכס מקביל לרחוב ולא כפי שהוצע. יש לתקן. שיפועי הגג יהיו בהתאם לתב"ע. מרפסת גג המוצעת בחזית האחורית תהיה מובלעת בגג הרעפים כך שהמדלפות יהיו במישור החזית ולא בנסיגה. יש לסמן מערכות בתוך הגג עם גישה משותפת. עיצוב חזיתות: עיצוב הקומות החדשות הוא אקראי ואינו אופייני לשכונה ולבנין. יש לשפר את העיצוב – את פרופורציות החלונות, את מיקום הפתחים וכו'. יש להיעזר בנספח העיצוב של התב"ע ובהנחיות מרחביות. מערכות: יש לסמן מערכות ותשתיות. יש לתכנן מאגר מים תת"ק לכיבוי אש. יש להשאיר מקום בחלל גג הרעפים עבור מזגנים, דודים וכו' וגישה ולצמצם לשם כך את שטח יחידות הדיור בגג.		

מובא להכרעת הוועדה לעניין חו"ד שימור התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות, והקמת בנין בן 4 קומות עם שימוש בחלל גג רעפים מוגבה, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. סה"כ 9 יח"ד, במקום 7 יח"ד קיימות. בניה בקיר משותף בקירות ללא פתחים.	13/02/2024	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הוועדה 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
	תנאי להיתר: ביצוע תשלום קרן חניה עבור 4 מ"ח.	16
	אישור סופי של מח' השימור	17
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	18

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת הוועדה לעניין חניה, חו"ד מחוזית ושימור

חו"ד מח' הסדרי תנועה

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

אין התנגדות לתכנית, עבור 9 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 ומוגדר לשימור בכרססת, דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן מופחת של שימור. לא ניתן פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור: מנורה, חניון השוק, הגימנסיה ולוד. תנאי להיתר: ביצוע תשלום קרן חניה עבור 4 מ"ח.

חו"ד תכנון עיר: בשל ערכים היסטוריים המיועדים לשימור וגודל המגרש נראה כי לא ניתן להציע חניה בתחום המגרש. קיימת קרן חנייה באיזור: מנורה, חניון השוק, הגימנסיה, לוד. תנאי להיתר בנייה- ביצוע תשלום לקרן חנייה עבור 4 מ"ח חסרים.

בקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין כופר חניה

חו"ד וועדה מחוזית – נמצא כי הבקשה אינה מהווה חריגה משמעותית מ מגמות התכנון שנקבעו לאזור. עם זאת, יובהר כי בבקשות להיתר באזורי שימור ומבנים לשימור, נדרשת הוועדה המקומית להתייחס להתאמת הבינוי לתכניות החלות בתחום המגרש ולמדיניות הוועדה המחוזית החלה על האזור ולהמלצת ועדת השימור. בהתאם לכך יש להתאים את הבינוי המוצע לתכנית המאושרת כדלקמן:

יש לצמצם את הבינוי באגף האחורי ולהציע קו בניין של 5 מ' בהתאם לתכנית דרום נחלאות.

יש להנמיך את גג הרעפים המוגבה בהתאם לתכנית דרום נחלאות.

יש לבחון את הפיתוח בחלק המזרחי של החלקה ולהציע פיתוח המשתלב במפלסי החלקות המצרניות וכן להימנע מקירות תמך.

זכויות הבניה ותמהיל יח"ד יותאמו לצמצום בבינוי לעיל.

מובא להכרעת וועדה חו"ד מחוזית

חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: תכנית המוצעת חורגת מתכנית אב בנושאים הבאים:

אחוזי בניה- חריגה בכ-52% לעניין שטחים עיקריים, בכ-296%-190%=106% אחוזי בניה מירביים, מתוכם אחוזי בניה העיקריים מעל 0.00 חורגים בכ-181%-135%=46% (ב98 מ"ר). אינו מקובל יש לצמצם את הבינוי.

גובה המבנה - מוצעות 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה -180 ס"מ ממדלפות הגג. בסה"כ חריגה של קומה וחצי מהתב"ע. חריגה מקובלת למעט הגבהת גג רעפים. יש לצמצם גובה גג ולהציע בהתאם להוראות תב"ע מאושרת. התב"ע מאפשרת חריגה של עד 50 ס"מ. חשוב לציין שבשל המסד המוגבה המבנה כבר יהיה גבוה יותר

מסביבתו ולכן אין להקל בהגבהת הגג המוצעת.

תמהיל דירות: תכנית המוצעת חורגת בתמהיל דירות ב-5 יח"ד. מאחר ותמ"א אינה מתייחסת לתמהיל דירות ועפ"י מצב הקיים הייתה קיימת חריגה בתמהיל הדירות, מקובל למעט מס' יחידות דיור בקומת מרתף מוצעות 3 יח"ד לעומת 2 יח"ד בקומה טיפוסית (ראה הערה בעניין בסעיף תכנון)

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 ותכנית 184523 הם:

חזית קדמית מערבית – 0 מ'.

חזית צידית דרומית – 2 מ'

חזית צידית צפונית – קיר משותף.

חזית אחורית מזרחית – 3 מ'

ח"ד תכנון עיר לעניין קו בניין: בחזית הקדמית וצידית הבינוי המוצע תואם מתווה הקירות המקוריים של הבניין המוגדר לשימור 3 עפ"י תכנית מאושרת החלה על האזור. קו בניין אחורי חורג מקו בניין המאושר עפ"י תכנית בכ-2 מ', תואם קו בניין עפ"י תמ"א 38. ניתן לאשר חריגה זו כול עוד תצומצם גובה הבינוי.

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי מכוח תכנית 10038 הינם 627.65 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 466.90 מ"ר עם זאת הבקשה חורגת מאחוזי הבניה המותרים מתכנית החלה ע"כ יש לצמצם שטחי בניה עיקריים בהתאם לחו"ד מח' התכנון ב-46% (98 מ"ר) עיקרי.

ח"ד תכנון עיר לעניין מס' יח"ד בקומת מרתף: מוצעות 3 יח"ד בשטח עד 45 מ"ר עם אוורור מאולץ, כמו כן התכנון המוצע אינו מתחשב בפתחים קיימים. אינו מקובל. יש לאחד בין יחידת דיור 1 ו-2 ולשמר פתחים קיימים בחזית לשימור.

ח"ד מח' תכנון לעניין גג המבנה: מוצע גג רעפים מוגבה בכ-180 סמ' מהרצפה לעומת גג שטוח במצב הקיים. אינו מקובל. ניתן להציע גג שטוח בהתאם לקיים או גג משופע ללא הגבהה בהתאם לגגות בסביבה ובהתאם להוראות תב"ע. ראה התייחסות בסעיף שימור לעניין צורת גג.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז אחת עוקבת מעל למרפסת היסטורית קיימת – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת היסטורית אשר הופכת להיות מקורה כשטח עיקרי.

פיתוח שטח

יש להציג פתרון גז.

להציג מיקום מסתור מזגנים.

יש לשנות מיקום גמל מים ללא מפגע הליכתי בשביל כניסה.

חו"ד תכנון לעניין גז: יש להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי, אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה שהדבר בלתי אפשרי. צובר גז יוטמן בתוך אדמה בצורה תקנית, ויכוסה באדמת גן ובצמחיה, על מנת שלא יהווה מפגע ויזואלי.

חו"ד תכנון עיר: מוצעת הגבהת מפלס חצר אחורית לעומת מפלס חצר קיימת. כתוצאה מכך נוצר אוורור מאולץ ליח"ד בקומת מרתף וקיר תומך העולה על 3 מ' גובה ממפלס חלקה סמוכה. בתיק תיעוד לא צוין האם קיים ערך היסטורי לחצר פיתוח. בחצר לא קיימים עצים לשימור או כל האלמנט אחר שימורי. נראה כי ניתן להנמיך את הגובה החצר ל790.20 מ' ולהימנע מבניית קיר תומך גבוה ואוורור מאולץ עבור יח"ד בקומת מרתף.

מ' נגר

ניקוז מ' נגר- עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר לחלול.

נגישות

חו"ד תכנון: לא הוצע פתרון נגישות למבנה, כמו כן רוחב שביל פחות מ1.3 מ' באזור גמל מיים. מאחר ומדובר ב9 יח"ד חדשות, יש לקבל אישור של מחלקת נגישות לעניין.

חו"ד מח' השימור לבקשה:

חזית דרומית (צד):

חזית קומת המרתף – מוצע שינוי קו קרקע קיים והנמכתו. יש לבדוק כמה נדבכי אבן קיימים מתחת לקרקע ובהתאם לקבוע את ההנמכה. אם קיים הפרש במפלסים, יש להוסיף מדרגות על חשבון שטח הדירות.

חצר:

יש לתכנן שטח מגון גדול יותר. מוצע חצר קטנטנה מאחור. יש לסגת עם קו הבניין האחורי ע"פ הוראות התב"ע – 4 מ' מגבול החלקה האחורי וזאת לטובת שמירה על אופי בינוי עם חצרות. יש להציע גיבון ונטיעות.

יש לשמור על קו קרקע טבעי בחצר האחורית ללא הגבהה. החצר תהיה במפלס קומת מסד. הגבהת החצר מייצרת כלפי השכנים קיר תמך וחסימה שאינה מקובלת ובו בזמן פוגעת באוורור של יח"ד במרתף. יש לתכנן גדר במידות ובעיצוב ע"פ התב"ע.

גובה מוצע:

מוצעות 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה -180 ס"מ ממדלפות הגג. בסה"כ חריגה של קומה וחצי מהתב"ע. מכיוון שכלפי הרחוב יראו רק 3 קומות ומעט מהמסד ומכיוון שקיימות יח"ד במרתף במצב הנכנס, אין התנגדות ל-4 קומות מגורים. עם זאת הגבהת קומת הגג אינה מקובלת. אין לחרוג מהמותר ע"פ התב"ע לגבי מפלס קומת הגג. התב"ע מאפשרת חריגה של עד 50 ס"מ. חשוב לציין שבשל המסד המוגבה המבנה כבר יהיה גבוה יותר מסביבתו ולכן אין להקל בהגבהת הגג המוצעת. נזכיר גם שהמדיניות בדרום

נחלאות היא לא לחרוג מהתב"ע.

עיצוב הגג:

המבנה הנדון הינו חלק מבניין היסטורי שנבנה על 2 חלקות באופן אחיד בגובה ובעיצוב. המבנים הדו-אגפיים אופייניים לאזור נחלת אחים. הגג צריך להיות חלק ממכלול. לפיכך יש להראות תכנית גגות של 2 המבנים הצמודים באופן מלא. הגגות האופייניים הם בעלי 4 שיפועים כשהרכס מקביל לרחוב ולא כפי שהוצע. יש לתקן.

שיפועי הגג יהיו בהתאם לתב"ע.

מרפסת גג המוצעת בחזית האחורית תהיה מובלעת בגג הרעפים כך שהמדלפות יהיו במישור החזית ולא בנסיגה.

יש לסמן מערכות בתוך הגג עם גישה משותפת.

עיצוב חזיתות:

עיצוב הקומות החדשות הוא אקראי ואינו אופייני לשכונה ולבניין. יש לשפר את העיצוב – את פרופורציות החלונות, את מיקום הפתחים וכו'. יש להיעזר בנספח העיצוב של התב"ע ובהנחיות מרחביות.

מערכות:

יש לסמן מערכות ותשתיות. יש לתכנן מאגר מים תת"ק לכיבוי אש. יש להשאיר מקום בחלל גג הרעפים עבור מזגנים, דודים וכו' וגישה ולצמצם לשם כך את שטח יחידות הדיור בגג.

מובא להכרעת הוועדה לעניין חו"ד שימור

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2022/0604.00
מספר סידורי	69

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע 439232
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וויס שמעון
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה סטפן
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שמואל הנביא 84 , שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
439232	תחילת תוקף	17/08/2019			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בנין בן 4 קומות הכולל 4 יח"ד, המשמש למגורים ומסחר ברח' שמואל הנביא 84, גוש: 30102 חלקה: 45.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לאשר את הבקשה", כעת, בעקבות דרישת הכבאות, ע"ב נדרש להסיר את הגשרונים המוצעים מהמעלית ולהציע גישה ישירה לדירות, במקום הגשרונים מוצע כעת מרפסת זיז מקורות ליח"ד 2, 6, 8, 10 ו-12, המרפסות המוצעות עומדות

בתקנות - אין מניעה לאשר.

חזית מערבית - מוצעת מעלית גישה ליח"ד בעמודה הצפונית.

קומת מרתף, מפלס -2.65: מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית ודרומית ממ"ד בחזית צפונית.

קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע תוספת בינוי הכוללת ממ"ד בחזית צפונית.

קומה א', מפלס +3.65: מוצעת תוספת בינוי בחזית צפונית הכוללת ממ"ד ומרפסת גג בחזית צפונית, ומרפסת זיז מקורה בחזית דרומית.

קומה ב', מפלס +6.80: מוצע תוספת בינוי הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית.

קומה ג', מפלס +9.95: מוצעת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד ומרפסות זיז לא מקורות בחזית מערבית ודרומית.

קומה ד', מפלס +13.10: מוצעת תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד חדשות.

קומה ה', מפלס +16.25: מוצעת קומה חדשה החלק מיח"ד בקומה ד'.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה לניוד שטחים עודפים לקומת הגג".

"הקלה לתוספת קומה עבור הרחבת יח"ד מכח שטחים עודפים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45, 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	
	09/06/2024	בדיקת המלצה

תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים		לאשר את הבקשה בתנאים: דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לאשר את הבקשה", כעת, בעקבות דרישת הכבאות, ע"ב נדרש להסיר את הגשרונים המוצעים מהמעלית ולהציע גישה ישירה לדירות, במקום הגשרונים מוצע כעת מרפסת זיז מקורות ליח"ד 2, 6, 8, 10 ו-12, המרפסות המוצעות עומדות בתקנות - אין מניעה לאשר.
חוות דעת תכנונית	28/05/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 439232 תחילת תוקף: 17/08/2019 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ד' דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לאשר את הבקשה", כעת, בעקבות דרישת הכבאות, ע"ב נדרש להסיר את הגשרונים המוצעים מהמעלית ולהציע גישה ישירה לדירות, במקום הגשרונים מוצע כעת מרפסת זיז מקורות ליח"ד 2, 6, 8, 10 ו-12, המרפסות המוצעות עומדות בתקנות - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: חזית מערבית - מוצעת עמודת מרפסת זיז מקורות לדירות בחזית המערבית במקום מבואה כגישה למעלית, המרפסות

מחושבות כעיקרי מרפסות מוצע, המוצע במסגרת קווי הבניין, עומק המרפסת 1.21 מ', שטחן 4.13 מ"ר, סה"כ של מרפסות מקורות ליח"ד אינו עולה על 12 מ"ר - אין מניעה לאשר. שטח בניה: ש. עיקרי למגורים : מותר עפ"י תב"ע, ע"ק: 560.5 מ"ר, מוצע: 334.56 מ"ר, (מתוכם 39.65 מ"ר למסחר), קיים: 265.18 מ"ר, סה"כ שטח למגורים: 560.09 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע ת"ק: 104.27 מ"ר, מוצע: 56.34 מ"ר, קיים: 44.56 מ"ר, סה"כ: 100.90 מ"ר. ש.שרות : מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 145.34 מ"ר, מוצע: 106.33 מ"ר, קיים: 32.71 מ"ר, סה"כ: 139.04 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע ת"ק: 34.92 מ"ר, מוצע: 13.93 מ"ר, קיים: 20.07 מ"ר, סה"כ: 34.00 מ"ר. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין, שלביות ביצוע וניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת ומתחת. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי: בתב"ע 439232 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, המוצע תואם במלואו לנספח הבינוי למעט מעקה דמי המוצע בקומה ב' במקום מרפסת זיז וקומה ה' מוצע בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין:	

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24.04.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 439232 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 6 קומות כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת קיים: 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת 3 קומות, סה"כ 7 קומות כאשר 6 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, אין סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות. גבהים: מותר עפ"י תב"ע: +19.55 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת לגובה של +19.55 מ' מעל הכניסה הקובעת. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 12 יח"ד, קיים: 6 יח"ד, 2 חנויות, מוצע: 4 יח"ד, סה"כ: 12 תתי חלקות. מרפסת זיז: חזית מערבית - מוצעת עמודת מרפסת זיז מקורות לדירות בחזית המערבית במקום מבואה כגישה למעלית, המרפסות מחושבות כעיקרי מרפסות מוצע, המוצע במסגרת קווי הבניין, עומק המרפסת 1.21 מ', שטחן 4.13 מ"ר, סה"כ של מרפסות מקורות ליח"ד אינו עולה על 12 מ"ר - אין מניעה לאשר. קומה א', מפלס +3.65, חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 1.4 מ' ובשטח של 4.88		

מ"ר, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.80, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי בעומק של 2.03 מ' ובשטח של 3.90 מ"ר. קומה ג', מפלס +9.95 - חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.4 מ' ובשטח של 4.87 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.19 מ' ובשטח של 2.42 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. התב"ע הינה מחוזית ואושרה בשנת 2019, המרפסות המקורות חושבו כעיקרי מרפסות. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.65, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ה', מפלס +16.25, חזית צפונית ודרומית - מוצעות מרפסות גג לא מקורות במסגרת קווי הבניין ובשונה מנספח בינוי מנחה, פורסמה הקלה בנדון. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חלקה" המוצע הינו בהינף אחד. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, ה. תנועה - אושר, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, עורך הבקשה הציג תוכנית מתוקנת כנדרש - אין מניעה לאשר.		

תימכוין קניינים: מוצעת תוספת קומה על הגג בשונה מנספח, הגג מוצמד לתת חלקה מס' 3 שהינו מבקש בבקשה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות ז"ז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, עורך הבקשה הציג תוכנית מתוקנת כנדרש. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.01.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות חישוב לקוי של שטחי הבניה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת המחשבת את שטחי הבניה כנדרש.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה בתנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות ז"ז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, עורך הבקשה הציג תוכנית מתוקנת כנדרש. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.01.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות חישוב לקוי של שטחי הבניה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת המחשבת את שטחי הבניה כנדרש.	31/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 439232 תחילת תוקף: 17/08/2019 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ד'. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.01.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות חישוב לקוי של שטחי הבניה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת המחשבת את שטחי הבניה כנדרש. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין, שלביות ביצוע וניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת ומתחת. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי: בתב"ע 439232 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, המוצע תואם במלואו לנספח הבינוי למעט מעקה דמי המוצע בקומה ב' במקום מרפסת זיז וקומה ה' מוצע בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24.04.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 439232 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

שטח בניה: ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת: 560.5 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת: 104.27 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת: בסך כולל של 330.54 מ"ר, קיים: 229.89 מ"ר, סה"כ 560.43 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מתחת כניסה הקובעת: 60.57 מ"ר, קיים: 43.58 מ"ר, סה"כ: 104.15 מ"ר. ש.שרות : מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת: 145.34 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת: 34.92 מ"ר. מוצע מעל הכניסה הקובעת: 113.11 מ"ר, קיים: 31.27 מ"ר, סה"כ: 144.38 מ"ר. מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 13.93 מ"ר, קיים: 20.75 מ"ר, סה"כ: 34.68 מ"ר. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 6 קומות כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת קיים: 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת 3 קומות, סה"כ 7 קומות כאשר 6 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, אין סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות. גבהים: מותר עפ"י תב"ע: +19.55 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת לגובה של +19.55 מ' מעל הכניסה הקובעת.		

מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 12 יח"ד, קיים: 6 יח"ד, 2 חנויות, מוצע: 4 יח"ד, סה"כ: 12 תתי חלקות. מרפסת זיז: חזית מערבית - מוצעת עמודת מרפסת זיז מקורות כמבואת כניסה לדירות מהמעלית המוצעת, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.65, חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 1.4 מ' ובשטח של 4.88 מ"ר, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.80, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי בעומק של 2.03 מ' ובשטח של 3.90 מ"ר. קומה ג', מפלס +9.95 - חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.4 מ' ובשטח של 4.87 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.19 מ' ובשטח של 2.42 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. התב"ע הינה מחוזית ואושרה בשנת 2019, המרפסות המקורות חושבו כעיקרי מרפסות. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.65, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ה', מפלס +16.25, חזית צפונית ודרומית - מוצעות מרפסות גג לא מקורות במסגרת קווי הבניין ובשונה מנספח בינוי מנחה, פורסמה הקלה בנדון. שלביות ביצוע:		

"הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חלקה" המוצע הינו בהינף אחד. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, ה. תנועה - אושר, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, עורך הבקשה הציג תוכנית מתוקנת כנדרש - אין מניעה לאשר. תימכוין קניינים: מוצעת תוספת קומה על הגג בשונה מנספח, הגג מוצמד לתת חלקה מס' 3 שהינו מבקש בבקשה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, מובא לדחיה בעקבות חישוב חסר של שטחי הבניה המוצעים והקיימים. שטח בניה : ש. עיקרי :	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעת קומה נוספת מכח שטחי בניה עודפים - בבקשה לא מחושבת דירה קיימת בקומה שניה בשטח הבניה הקיימים וכן יש לחשב את עובי הקיר כנדרש בכל הקומות, לאחר מכן ניתן יהיה לבחון אם קיים יתרת שטחי בניה לתוספת בניה בתב"ע. ש.שרות : שטחי הבניה לא מחושבים כנדרש בתוכניות - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בתוכנית המוצעת. מרפסת זיז : התב"ע הינה מחוזית ואושרה בשנת 2019 - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.ת תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, מובא לדחיה בעקבות חישוב חסר של שטחי הבניה המוצעים והקיימים. שטח בניה : ש. עיקרי : מוצעת קומה נוספת מכח שטחי בניה עודפים - בבקשה לא מחושבת דירה קיימת בקומה שניה בשטח הבניה הקיימים וכן יש לחשב את עובי הקיר כנדרש בכל הקומות, לאחר מכן ניתן יהיה לבחון אם קיים יתרת שטחי בניה לתוספת בניה	07/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בתב"ע. ש.שרות : שטחי הבניה לא מחושבים כנדרש בתוכניות - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בתוכנית המוצעת. מרפסת זיז : התב"ע הינה מחוזית ואושרה בשנת 2019 - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 439232 תחילת תוקף: 17/08/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ד סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין, שלביות ביצוע וניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת ומתחת. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי:	03/01/2024	חוות דעת תכנונית

בתב"ע 439232 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, המוצע תואם במלואו לנספח הבינוי למעט מעקה דמי המוצע בקומה ב' במקום מרפסת זיז וקומה ה' מוצע בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24.04.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 439232 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת: 560.5 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת: 104.27 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת: בסך כולל של 332.72 מ"ר, קיים: 224.07 מ"ר, סה"כ 556.79 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מתחת כניסה הקובעת: 58.60 מ"ר, מוצע: 44.62 מ"ר, סה"כ: 103.42 מ"ר. מוצעת קומה נוספת מכח שטחי בניה עודפים - בבקשה לא מחושבת דירה קיימת בקומה שניה בשטח הבניה הקיימים וכן יש לחשב את עובי הקיר כנדרש בכל הקומות, לאחר מכן ניתן יהיה לבחון אם קיים יתרת שטחי בניה לתוספת בניה בתב"ע. ש.שרות : מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת: 145.34 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת: 34.92 מ"ר. מוצע מעל הכניסה הקובעת: 78.08 מ"ר, קיים: 20.24 מ"ר, סה"כ: 98.32 מ"ר. מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 13.36 מ"ר קיים: 21.56 מ"ר, סה"כ: 34.92 מ"ר. שטחי הבניה לא מחושבים כנדרש בתוכניות - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בתוכנית המוצעת.		

מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 6 קומות כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת קיים: 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת 3 קומות, סה"כ 7 קומות כאשר 6 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, אין סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות. גבהים: מותר עפ"י תב"ע: +19.55 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת לגובה של +19.55 מ' מעל הכניסה הקובעת. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 12 יח"ד, קיים: 6 יח"ד, 2 חנויות, מוצע: 4 יח"ד, סה"כ: 12 תתי חלקות. מרפסת זיז: חזית מערבית - מוצעת עמודת מרפסת זיז מקורות כמבואת כניסה לדירות מהמעלית המוצעת, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.65, חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 1.4 מ' ובשטח של 4.88 מ"ר, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.80, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי בעומק של 2.03 מ' ובשטח של 3.90 מ"ר. קומה ג', מפלס +9.95 - חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.4 מ' ובשטח של 4.87 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי.		

חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.19 מ' ובשטח של 2.42 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. התב"ע הינה מחוזית ואושרה בשנת 2019 - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מוצע. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.65, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ה', מפלס +16.25, חזית צפונית ודרומית - מוצעות מרפסות גג לא מקורות במסגרת קווי הבניין ובשונה מנספח בינוי מנחה, פורסמה הקלה בנדון. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חלקה" המוצע הינו בהינף אחד. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, ה. תנועה - אושר, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, אך שטחי הבניה בבקשה לא חושבו כנדרש - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית א. תימכוין קניינים: מוצעת תוספת קומה על הגג בשונה מנספח, הגג מוצמד לתת חלקה מס' 3 שהינו מבקש בבקשה.		

התנגדויות:		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי - הקלה לניוד שטחים עודפים לקומת הגג - הקלה לתוספת קומה עבור הרחבת יח"ד מכוח שטחים עודפים -	28/02/2023	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
	אישור שירותי הכבאות	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הסרת השילוט מחזיתות הבניין	12
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הריסת עבירות בניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל, תקשורת וצנרת) של מגישי הבקשה להיתר	13
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הטמעת מודל בפרויקט מודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם	14
	אישור שפ"ע	15
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים:

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לאשר את הבקשה", כעת, בעקבות דרישת הכבאות, ע"ב נדרש להסיר את הגשרונים המוצעים מהמעלית ולהציע גישה

- 881 -

ישירה לדירות, במקום הגשרונים מוצע כעת מרפסת זיז מקורות ליח"ד 2, 6, 8, 10 ו-12, המרפסות המוצעות עומדות בתקנות - אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0248.02
מספר סידורי	70

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור, שימוש בחלל גג רעפים ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ועקנין עובדיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 5, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	35	אזור מגורים 2	
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 4 קומות ומרתף המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 5, קרית משה, גוש: 30138 חלקה: 35.

מצב מוצע:

קומת גג, מפלס +11.80 - מוצע שימוש בחלל רעפים הוגבהת גג רעפים קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח הבינוי בעבור הגבהת גג"

"הקלה מנספח בינוי עבור הרחבה דיור בשונה מנספח הבינוי מכח זכויות נותרות"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, 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 התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
09/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד:
	מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תוכנית 115ב', הושלמו חתימות שכנים כנדרש, יש מתנגד לבקשה, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התוכנית נבחנה ושובצה לדיון לדחייה, עורך הבקשה הסיר את התיק מהדיון, התוכנית תוקנה והוסרו כל החריגות המבוקשות, כעת מוצע שימוש בחלל רעפים בלבד.

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"נוצלו כל זכויות הבניה" *"המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 1115 ב" *"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מזילות"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1115 ב' תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נבחנה ושובצה לדיון לדחייה, עורך הבקשה הסיר את התיק מהדיון, התוכנית תוקנה והוסרו כל החריגות המבוקשות, כעת מוצע שימוש בחלל רעפים בלבד. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	28/05/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים קיים עפ"י הוראות תוכנית 115 ב' - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה: ש. עיקרי - מוצע שימוש בחלל רעפים בשטח של 16.08 מ"ר, המוצע הינו עפ"י תכנית 115 ב' - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: המרפסת המוצעת הוסרה מהבקשה. אישורי גורמים: שימור - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, נדרש 66% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הוצגו 15/17 חתימות מבעלי הבניין. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תכנית 115ב', הומצאו חתימות שכנים כנדרש - אין מניעה לאשר.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"נצלו כל זכויות הבניה" *"המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 1115 ב" *"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות" מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
הבקשה ירדה מסדר המיום לצורך בדיקה נוספת של הדרג המקצועי.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד: מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תוכנית 1115 ב', הושלמו חתימות שכנים כנדרש, מבחינת הרישוי אין מניעה לאשר, יש מתנגד לבקשה, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נבחנה ושובצה לדיון לדחייה, עורך הבקשה הסיר את התיק מהדיון, התוכנית תוקנה והוסרו כל החריגות המבוקשות, כעת מוצע שימוש בחלל רעפים בלבד. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת,	19/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

	להלן טענות המתנגד: *"נוצלו כל זכויות הבניה" *"המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 1115 ב" *"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות"	
חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 115ב' תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נבחנה ושובצה לדין לדחייה, עורך הבקשה הסיר את התיק מהדין, התוכנית תוקנה והוסרו כל החריגות המבוקשות, כעת מוצע שימוש בחלל רעפים בלבד. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים קיים עפ"י הוראות תוכנית 115 ב' - אין מניעה לאשר.	20/02/2024	

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה: ש. עיקרי - מוצע שימוש בחלל רעפים בשטח של 16.08 מ"ר, המוצע הינו עפ"י תכנית 115 ב' - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: המרפסת המוצעת הוסרה מהבקשה. אישורי גורמים: שימור - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, נדרש 66% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הוצגו 15/17 חתימות מבעלי הבניין. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תכנית 115ב', הומצאו חתימות שכנים כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"נוצלו כל זכויות הבניה" *"המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 1115 ב" *"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות" מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה	24/01/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 1115 ב', הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעות היות ו: התוספת המוצעת בקומת הקיימות הינה מעבר למותר חסר תימוכין קניינים לשימוש המוצע בחלל הרעפים. נספח בינוי : - יש להסיר את הבינוי המוצע בקומה ב' ובקומה ג'. שטח בניה :	15/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ש. עיקרי - מוצע תוספת בינוי בקומות ב' ו-ג' בנוסף למאוסר בנספח תוכנית 115ב' - יש להסיר את התוספת המוצעות בקומות אלו מהבקשה. מוצע שימוש בחלל רעפים הכולל הגבהת מדלפות הגג, נדרש פרסום לעניין השימוש בחלל הרעפים, פורסמה הקלה בגין הגבהת מדלפות הגג - מובא להכרעת הוועדה להכרה בשימוש חלל הגג. גובה בניה : עפ"י הנחיות לתוכנית 115ב' ניתן להציע שימוש בחלל רעפים קיים ללא הגבהת מדלפות הגג - יש לבטל את הגבהת הגג המוצעת. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים - נדרש להשלים ל- 100% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"נוצלו כל זכויות הבניה" *"המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 115 ב'" *"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות"		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 115ב' תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף לבינוי המאושר בנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי - יש להסיר את הבינוי המוצע בקומה ב' ובקומה ג'. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'.	14/01/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה: ש. עיקרי - מוצע תוספת בינוי בקומות ב' ו-ג' בנוסף למאוסר בנספח תוכנית 115ב' - יש להסיר את התוספת המוצעות בקומות אלו מהבקשה. מוצע שימוש בחלל רעפים הכולל הגבהת מדלפות הגג, נדרש פרסום לעניין השימוש בחלל הרעפים, פורסמה הקלה בגין הגבהת מדלפות הגג - מובא להכרעת הוועדה להכרה בשימוש חלל הגג. גובה בניה: מוצע בבקשה הגבהת מדלפות גג קיים, עפ"י הנחיות לתוכנית 115ב' ניתן להציע שימוש בחלל רעפים קיים ללא הגבהת מדלפות הגג - יש לבטל את הגבהת הגג המוצעת. מרפסת זיז: קומה ג', מפלס +9.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה היוצאת מבינוי מוצע בבקשה, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי של תוכנית 115ב' וכן יוצאת מתוספת המוצעת בבקשה ולא ניתן לאשרה - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישורי גורמים: שימור - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, נדרש 100% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הוצגו 15/17 חתימות מבעלי הבניין אך יש מתנגד מהכניסה המוצעת - נדרש להשלים ל- 100% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית:		

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, אך התוספת המוצעת בקומת הקיימות הינה מעבר למותר וכן חסר תימוכין קניינים לשימוש המוצע בחלל הרעפים - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"נוצלו כל זכויות הבניה" *"המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 115 ב" *"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות" המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מנספח הבינוי בעבור הגבהת גג הקלה מנספח בינוי עבור הרחבה דיור בשונה מנספח הבינוי מכח זכויות נותרות.	26/07/2023	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
	גשת 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
	יש לבטל את הגבהת הגג המוצעת	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד:

מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תוכנית 115 ב', הושלמו חתימות שכנים כנדרש, יש מתנגד לבקשה, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נבחנה ושובצה לדיון לדחייה, עורך הבקשה הסיר את התיק מהדיון, התוכנית תוקנה והוסרו כל החריגות המבוקשות, כעת מוצע שימוש בחלל רעפים בלבד.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד:

*"נוצלו כל זכויות הבניה"

*"המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 115 ב'"

*"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות"

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0527.02
מספר סידורי	71

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות לדירה מספר 8
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרינפלד נתן דב
עורך הבקשה	מרקס בתיא
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

משמר הגבול 1 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	156	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976		
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971		
209593	תחילת תוקף	28/01/2017		
209593	תחילת תוקף	28/01/2017		
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976		

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קים בן 4 קומות הכולל 2 כניסות המשמש למגורים ברח' משמר הגבול 1 בשכונת רמת אשכול גוש: 30100, חלקה: 156.

מצב מוצע:

קומה ב', מלס +4.12, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 8.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה חריגה מקו בנין ובהתאם למרפסות קיימות בעמודה"

"הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל 1.5 מ' "

"הקלה עבור תוספת בניה 6% משטח החלקה בחלק היחסי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 05.04.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 156, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים:
	מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, המרפסת מאושרת ע"י מנהל האגף, אין מניעה לאשר.
	התקבלה התנגדות לתוכנית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.
	דברי הסבר לתוכנית:
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.09.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והבקשה לא אושרה תכנונית ולא עמדה בתקנות סטיה ניכרת, כעת עורך הבקשה צמצם את

המרפסות המוצעות והגיש הגדלה למרפסת קיימת בלבד. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"כבר קיימת מרפסת לדירה, כעת מבוקש עוד 2 מרפסות, מהווה תוספת מעבר למקובל, אישור המרפסות יהווה תקדים לעוד בקשות כאלה ויוריד מאיכות החיים" הבקשה צומצמה, כעת מבוקשת הגדלת מרפסת קיימת בחזית מערבית ומבחינת המחלקה אין מניעה לאשר במתכונת המוצעת כעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1442 א' תחילת תוקף: 06/07/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.09.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והבקשה לא אושרה תכנונית ולא עמדה בתקנות סטייה ניכרת, כעת עורך הבקשה צמצם את המרפסות המוצעות והגיש הגדלה למרפסת קיימת בלבד. סטייה ניכרת:	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08.07.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 1442 א' ונמצאו נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה ב', מלס +4.12, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +4.12, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.40 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי ב-2 מ', פורסמה הקלה בגין עומק ומרפסת וחריגה מקו בניין, צמד מרפסות - לעניין צמד מרפסות, המגרש המדובר הינו פינתי, המרפסת מוצעת בחזית בה קיימות מרפסות נוספות, עפ"י הנחית מנהל האגף ניתן לאשרה, היא מוצעת בחזית שאינה ראשית ואינה נצפית מהרחוב בעקבות עץ קיים המסתיר אותה - אין מניעה לאשר. תכנית צל - בבניין קיימות מרפסות לרוב דיירי הבניין, הוצגה תוכנית צל לדירות בהן אין מרפסת. אישור גורמים: ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, המרפסת מאושרת ע"י מנהל האגף - אין מניעה לאשר.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"כבר קיימת מרפסת לדירה, כעת מבוקש עוד 2 מרפסות, מהווה תוספת מעבר למקובל, אישור המרפסות יהווה תקדים לעוד בקשות כאלה ויוריד מאיכות החיים" הבקשה צומצמה, כעת מבוקשת הגדלת מרפסת קיימת בחזית מערבית ומבחינת המחלקה אין מניעה לאשר במתכונת המוצעת כעת. הבקשה מובאת לדין בוועדת התנגדויות.		
מדובר בבקשה ברחוב: משמר הגבול 1, שכונת רמת אשכול . קיים בניין מגורים בן 2 כניסות, 5 קומות ו-32 יח"ד קיימות. לדירה 8, במפלס +4.12 מבוקשות 2 מרפסות זיז : מרפסת 1- מבוקשת מתוך חדר שינה שטחה הינו: 10.16 מ"ר ע"ח שטח עיקרי על בסיס הקלה כמותית 6% ועל בסיס ויתור זכויות של השכן. ובאופן יחסי ל32 בעלי החלקה.	19/09/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות : במתכונת המוצעת

כמתאפשר בתוכניות לפני שנת 1.8.1989 . להלן חישוב שטחי הבניה העיקריים במסגרת 6% המותרים. שטח החלקה הינו : $162.84 = 6\% * 2714$ $162.84 / 32 = 5.08$ מ"ר. * ניתן להוסיף במסגרת ההקלה עד 5.08 מ"ר לכל דירה. ויתור הזכויות שהוגש אינו חתום ע"י עו"ד על כן אינו קביל יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה ויתור זכויות כנדרש. לא התקבל אישור עיצובי מטעם ראש הצוות מאחר ומדובר ב3 מרפסות לדירה בת 3 חדרים אשר תכנון המרפסת בשטח העיקרי על בסיס ויתור זכויות אינה שוויונית, לא הוצגה תוכנית צל כוללנית. הוגשה התנגדות המלינה על חוסר התחשבות ביתר הדיירים בשטח ועומק חורג מהמותר. יש לצמצם את המרפסת כמסומן ע"ג תוכנית a . עומק: 2.10 מ' מקו הבניין המאושר ע"י מחלקת המידע התכנוני ומהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות. פורסמה ההקלות הבאות : הקלה חריגה מקו בניין ובהתאם למרפסות קיימות בעמודה הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל 1.5 מטר הקלה עבור תוספת בניה 6% משטח החלקה בחלק היחסי		

יש לדייק בסימון קו הבניין בהתאם לתיק מידע שהתקבל ולצמצם את עומק המרפסת עד ל2.00מ' המותרים. מרפסת 2- מבוקשת מתוך סלון הדירה שטחה הינו : 9.00 מ"ר עומק : 2.00מ' חורגת מקווי הבניין פורסמו ההקלות הנדרשות כאמור אין מניעה לאשר. תוכניות הצל למרפסות קיימות ומאושרת מהיתר מס' 116501 אשר הופק מתאריך 13.12.21. יש להציג תוכנית צל עבור החלק היחסי במסגרת ההקלה 6% ליתר הדירות כמבוקש ולקבל את אישור ר"צ לתכנון המוצע בהתאם לתוכנית a . התנגדויות התקבלה התנגדות 1, כתב ההתנגדות מופיע בא. האופטי של הבקשה להלן עיקרי ההתנגדות: ההתנגדות הוגשה מדיירי הכניסה השנייה – לא מהכניסה המבוקשת לדירה קיימות מרפסות כך שתהיינה 3 מרפסות לדירה בת 3 חדרים עומק המרפסת המוצע חורג מהמקובל בבניין שטח גדול מהשטח של המרפסות הקיימות עומק המרפסות חורג מהמותר עומק המרפסת הפונה לחזית צפון מזרחית יצומצם בהתאם למותר עפ"י תקנות סטייה ניכרת.	

אישור המרפסות כפוף לאישור עיצובי מטעם ר"צ לאחר הגשת תוכנית צל כוללת לשאר הדיירים עבור התוספת העיקרית המבוקשת בהקלה. המתנגד יזומן לוועדת התנגדויות בעת הגשת תוכנית מתוקנת, להשמיע את התנגדותו בפניי חברי הוועדה להכרעתם. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: לא הותנו תנאים טרם דיון לבקשה זו. יש לקבל אישור עיצובי מטעם ראש הצוות לתכנון המוצע תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכני מתוקנת		
מדובר בבקשה ברחוב: משמר הגבול 1, שכונת רמת אשכול . קיים בניין מגורים בן 2 כניסות, 5 קומות ו-32 יח"ד קיימות. לדירה 8, במפלס +4.12 מבוקשות 2 מרפסות זיז : מרפסת 1- מבוקשת מתוך חדר שינה שטחה הינו: 10.16 מ"ר ע"ח שטח עיקרי על בסיס הקלה כמותית 6% ועל בסיס ויתור זכויות של השכן. ובאופן יחסי ל32 בעלי החלקה.	01/09/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

כמתאפשר בתוכניות לפני שנת 1.8.1989 . להלן חישוב שטחי הבניה העיקריים במסגרת 6% המותרים. שטח החלקה הינו : $2714 \times 6\% = 162.84$ $162.84 / 32 = 5.08$ מ"ר. * ניתן להוסיף במסגרת ההקלה עד 5.08 מ"ר לכל דירה. ויתור הזכויות שהוגש אינו חתום ע"י עו"ד על כן אינו קביל יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה ויתור זכויות כנדרש. לא התקבל אישור עיצובי מטעם ראש הצוות מאחר ומדובר ב3 מרפסות לדירה בת 3 חדרים אשר תכנון המרפסת בשטח העיקרי על בסיס ויתור זכויות אינה שוויונית, לא הוצגה תוכנית צל כוללנית. הוגשה התנגדות המלינה על חוסר התחשבות ביתר הדיירים בשטח ועומק חורג מהמותר. יש לצמצם את המרפסת כמסומן ע"ג תוכנית a . עומק: 2.10 מ' מקו הבניין המאושר ע"י מחלקת המידע התכנוני ומהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות. פורסמה ההקלות הבאות : הקלה חריגה מקו בניין ובהתאם למרפסות קיימות בעמודה הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל 1.5 מטר הקלה עבור תוספת בניה 6% משטח החלקה בחלק היחסי		

יש לדייק בסימון קו הבניין בהתאם לתיק מידע שהתקבל ולצמצם את עומק המרפסת עד ל2.00מ' המותרים. מרפסת 2- מבוקשת מתוך סלון הדירה שטחה הינו : 9.00 מ"ר עומק : 2.00מ' חורגת מקווי הבניין פורסמו ההקלות הנדרשות כאמור אין מניעה לאשר. תוכניות הצל למרפסות קיימות ומאושרת מהיתר מס' 116501 אשר הופק מתאריך 13.12.21. יש להציג תוכנית צל עבור החלק היחסי במסגרת ההקלה 6% ליתר הדירות כמבוקש ולקבל את אישור ר"צ לתכנון המוצע בהתאם לתוכנית a . התנגדויות התקבלה התנגדות 1, כתב ההתנגדות מופיע בא. האופטי של הבקשה להלן עיקרי ההתנגדות: ההתנגדות הוגשה מדיירי הכניסה השנייה – לא מהכניסה המבוקשת לדירה קיימות מרפסות כך שתהיינה 3 מרפסות לדירה בת 3 חדרים עומק המרפסת המוצע חורג מהמקובל בבניין שטח גדול מהשטח של המרפסות הקיימות עומק המרפסות חורג מהמותר להלן תגובתי: עומק המרפסת הפונה לחזית צפון מזרחית יצומצם בהתאם למותר עפ"י תקנות סטייה ניכרת.		

אישור המרפסות כפוף לאישור עיצובי מטעם ר"צ לאחר הגשת תוכנית צל כוללת לשאר הדיירים עבור התוספת העיקרית המבוקשת בהקלה. המתנגד יזומן לוועדת התנגדויות בעת הגשת תוכנית מתוקנת, להשמיע את התנגדותו בפניי חברי הוועדה להכרעתם. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: לא הותנו תנאים טרם דיון לבקשה זו. יש לקבל אישור עיצובי מטעם ראש הצוות לתכנון המוצע		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1442 א תחילת תוקף: 6/7/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 ללא נספח בינוי.	25/08/2022	חוות דעת תכנונית

תכניות נוספות שחלות בחלקה: 1420 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי אין נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 8/7/20 ע"י המח' למידע תכנוני קווי הבניין המסומנים ע"ג התוכנית אינם תואמים לקווי הבניין המאושרים ע"י מחלקת המידע התכנוני. יש לדייק ולסמנם עד לקונטור הבניין הקיים ולא מחוצה לו. נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין קדמי: מרפסת 1 – לכיוון חזית צפון מזרחית מוצעת מרפסת זיז החורגת מקווי הבניין בכ- 2.10 מ' ומהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות . עפ"י תקנות סטייה ניכרת - סעיף 151 לחוק, בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית הקדמית יתאפשר בכפוף לפרסום הקלה ועד 2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש הכל לפי הבליטה הקטנה.		

המוצע מהווה סטייה ניכרת כאמור יש לצמצם את החריגה עד ל-2.00מ' המותרים. מרפסת 2, לכיוון חזית צפון מערבית מוצעת מרפסת זיז החורגת בכ- 2.00מ' פורסמה ההקלות העונות לחריגה המבוקשת. מרפסות זיז – לדירה 8, במפלס +4.12 מבוקשות 2 מרפסות זיז : מרפסת 1- מבוקשת מתוך חדר שינה שטחה הינו: 10.16 מ"ר ע"ח שטח עיקרי על בסיס הקלה כמותית 6% ועל בסיס ויתור זכויות של השכן. ובאופן יחסי ל32 בעלי החלקה. כמתאפשר בתוכניות לפני שנת 1.8.1989 . להלן חישוב שטחי הבניה העיקריים במסגרת 6% המותרים. שטח החלקה הינו : $2714 \times 6\% = 162.84$ $162.84 / 32 = 5.08$ מ"ר. * ניתן להוסיף במסגרת ההקלה עד 5.08 מ"ר לכל דירה.		

ויתור הזכויות שהוגש אינו חתום ע"י עו"ד על כן אינו קביל יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה ויתור זכויות כנדרש. אישור המרפסת מותנה באישור עיצובי מטעם ראש הצוות בעת הגשת תוכנית צל לתוספת עיקרית ליתר הדירות בבניין. עומק: 2.10 מ' מקו הבניין המאושר ע"י מחלקת המידע התכנוני ומהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות. פורסמה ההקלות הבאות : הקלה חריגה מקו בניין ובהתאם למרפסות קיימות בעמודה הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל 1.5 מטר הקלה עבור תוספת בניה 6% משטח החלקה בחלק היחסי יש לדייק בסימון קו הבניין בהתאם לתיק מידע שהתקבל ולצמצם את עומק המרפסת עד ל2.00 מ' המותרים. מרפסת 2- מבוקשת מתוך סלון הדירה שטחה הינו : 9.00 מ"ר עומק : 2.00 מ' חורגת מקווי הבניין פורסמו ההקלות הנדרשות כאמור אין מניעה לאשר. תוכניות הצל למרפסות קיימות ומאושרת מהיתר מס' 116501 אשר הופק מתאריך 13.12.21. יש להציג תוכנית צל עבור החלק היחסי במסגרת ההקלה 6% ליתר הדירות כמבוקש.		

התנגדויות התקבלה התנגדות 1, כתב ההתנגדות מופיע בא. האופטי של הבקשה להלן עיקרי ההתנגדות: ההתנגדות הוגשה מדיירי הכניסה השנייה – לא מהכניסה המבוקשת לדירה קיימות מרפסות כך שתהיינה 3 מרפסות לדירה בת 3 חדרים עומק המרפסת המוצע חורג מהמקובל בבניין שטח גדול מהשטח של המרפסות הקיימות עומק המרפסות חורג מהמותר להלן תגובתי: עומק המרפסת הפונה לחזית צפון מזרחית יצומצם בהתאם למותר עפ"י תקנות סטייה ניכרת. אישור המרפסות כפוף לאישור עיצובי מטעם ר"צ לאחר הגשת תוכנית צל כוללת לשאר הדיירים עבור התוספת העיקרית המבוקשת בהקלה. המתנגד יזומן לוועדת התנגדויות בעת הגשת תוכנית מתוקנת, להשמיע את התנגדותו בפניי חברי הוועדה להכרעתם. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: לא הותנו תנאים טרם דיון לבקשה זו. יש לקבל אישור עיצובי מטעם ראש הצוות לתכנון המוצע		

הקלה חריגה מקו בנין ובהתאם למרפסות קיימות בעמודה - הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל 1.5 מטר - הקלה עבור תוספת בניה 6% משטח החלקה בחלק היחסי	15/03/2022	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
	אישור עיצובי	8

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים:

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, המרפסת מאושרת ע"י מנהל האגף, אין מניעה לאשר.

התקבלה התנגדות לתוכנית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.09.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והבקשה לא אושרה תכנית ולא עמדה בתקנות סטיה ניכרת, כעת עורך הבקשה צמצם את המרפסות המוצעות והגיש הגדלה למרפסת קיימת בלבד.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד:

*"כבר קיימת מרפסת לדירה, כעת מבוקש עוד 2 מרפסות, מהווה תוספת מעבר למקובל, אישור המרפסות יהווה תקדים לעוד בקשות כאלה ויוריד מאיכות החיים"

הבקשה צומצמה, כעת מבוקשת הגדלת מרפסת קיימת בחזית מערבית ומבחינת המחלקה אין מניעה לאשר במתכונת המוצעת כעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1957/0964.01
מספר סידורי	72

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת ממ"ד עבור חנות בקומת הקרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חגולי יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

הלוי אליעזר 2 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	81	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30153	תחילת תוקף	16/07/1959		

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה רחוב אליעזר הלוי מבקשים עבור חנות תוספת ממ"ד בחזית דרומית .

לבניין קים היתר בניה קודם בת.ב. 1957.964 .

בבקשה פירסמו את ההקלות הבאות

הקלה בקו בניין קדמי לשם בניית ממ"ד

הקלה בקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד

תום מועד הגשת התנגדויות מיום 12.3.2024 לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות סביבה : לא שייך מיום 28.12.2023

אי שור שפ"ע התקבל אישור מיום 4.4.2024 בתנאים של תנאים להיתר -

1. הגשת ערבות בנקאית על סך 10,037.95 ש"ח

2. תשלום היטל כספי על סך 1,322.57 ₪

אישור שימור : התקבל כנדרש

מידע קודם

מתאריך	
18/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח הממ"ד למותר כולל צמצום החריגה מקו בנין שלא יעלה על 3 מטר וכן הצגת תוכניתצל בהתאם לאישור שימור וכן יש לתת התייחסות לכניסה לחנות וזאת במידה ויש שינוי מהיתר הבניה יש להציג זאת כנדרש ולקבל הסכמה של השכנים לשינוי .
05/06/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 30153ג הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 16.7.1959 כפיפות למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף סטייה ניכרת בתב"ע זו נספח בינוי: אין נספח בינוי

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הממ"ד חורג מקו בנין קדמי ועבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע : מבקשים בחזית דרומית תוספת ממ"ד עבור חנות הפונה לחזית קדמית כאשר ממ"ד זה חורג מקו בנין קדמי עבור כך פורסמה הקלה כאשר הקלה זו תאושר אם תעמוד בתנאים הבאים : תכנון הממ"ד לפי מדיניות מהנדס העיר : הממ"ד חורג מקו בנין קדמי וזאת כי לא ניתן למקם את הממ"ד בייתר החזיתות . לפי המדיניות חריגה מקו בנין זה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מטר -יש לצמצם את החריגה ל3 מטר וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם. היות ומדובר בבניין לשימור יש לקבל לאישור מחלקת השימור – התקבל כנדרש תכנית צל ברת מימוש : הציגו תוכנית צל לעמודת המבקש בלבד בלי להציג תכנית צל לייתר הדירים בעמודה לכן יש להציג לייתר השכנים תכנית צל זהה היות ומדובר בבניין סימטרי (תוכנית הצל מוצגת באישור שימור) הסכמות שכנים : יש לציין כי הוגשה הסכמה של 66% מבעלי העמודה לתכנון הממ"ד אשר הוצג . שטח בניה: מבקשים תוספת ממ"ד כאשר מותר 9 מ"ר + עובי קירות בבקשה הנוכחית מבקשים שטח ממ"ד העולה על 9 מ"ר בכ 0.5 מ"ר על חשבון שטח עיקרי - דבר זה גורם לחריגה בשטחי בניה עיקרים אשר לא הוכח מקורם ולכן יש לצמצם את שטח הממ"ד ומותר . תיקון תכניות : לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח הממ"ד למותר כולל צמצום החריגה מקו בנין שלא יעלה על 3 מטר וכן הצגת תוכנית צל בהתאם לאישור שימור וכן יש לתת	

התייחסות לכניסה לחנות וזאת במידה ויש שינוי מהיתר הבניה יש להציג זאת כנדרש ולקבל הסכמה של השכנים לשינוי		
שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע זו .		
התנגדויות : לא התקבלו		
הקלה בקו בניין קדמי לשם בניית ממ"ד	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בקו בניין צידי לשם בניית ממ"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
	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 משרד הבריאות	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום שטח הממ"ד למותר כולל צמצום החריגה מקו בנין שלא יעלה על 3 מטר וכן הצגת תוכניתצל בהתאם לאישור שימור וכן יש לתת התייחסות לכניסה לחנות וזאת במידה ויש שינוי מהיתר הבניה יש להציג זאת כנדרש ולקבל הסכמה של השכנים לשינוי .

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0211.01
מספר סידורי	73

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר, שינוי שם בהיתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת שטח עיקרי-חידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אמיד מרים מרלן ו5 נוספים
עורך הבקשה	הנדסאי בן משה הודיה
מתכנן השלד	תמייב יעקוב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד לוי אשכול 2 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30246	6	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1442	תחילת תוקף	06/07/1971		

תאור הבקשה

בשכונת רמת אשכול הופק היתר בניה בתיק רישוי מספר 2017.211 עבור תוספת מרפסות זיז ומרפסת גג, ותוספת שטח עיקרי בהקלה, עבור 6 מבקשים

כאשר עכשיו מבקשים להאריך את תוקף היתר שניתן בבקשה זו ולשנות שם של אחד המבקשים מרוזנברג למרים מרלן בעלת ת.ז 01378520 כאשר יתר המבקשים נותרים ללא שינוי מהיתר הבניה המקורי .

מידע קודם

מתאריך	

בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים	23/06/2024	הבקשה מובאת לוועדה לחידוש היתר בניה שניתן בת.ב. 2017.211 ולשינוי שם של אחד המבקשים מרזנברג למרים מרלן בעל ת.ז. 01378520 כאשר ייתר המבקשים נותרים ללא שינוי מהיתר הבניה המקורי . חידוש היתר הבניה מכוח סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה ניתן לחדש את היתר הבניה לשלש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 12.5.2027 בתנאים .
חוות דעת תכנונית	18/06/2024	חוות דעת תכנונית רקע ותאור כללי : בשכונת רמת אשכול הופק היתר בניה בתיק רישוי מספר 2017.211 עבור תוספת מרפסות זיז ומרפסת גג, ותוספת שטח עיקרי בהקלה, היתר בניה זה הונפק בתאריך 12.5.2021 תוקפו של ההיתר זה ל 3 שנים זאת אומרת עד לתאריך: 12.5.2024 מאחר וטרם הסתיימו העבודות עכשיו מבקשים חידוש להיתר בניה זה מכיוון ורוצים להמשיך בבניה . לפי סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה ניתן לחדש את היתר הבניה ל 3 שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 12.5.2027 בתנאים . בקשה זו היא גם לשינוי שם של אחד המבקשים מרזנברג למרים מרלן בעלת ת.ז. 01378520 כאשר יתר המבקשים נותרים ללא שינוי מהיתר הבניה המקורי .

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	1 תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	2 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות	2
	3 תשלום אגרת בניה	3

המלצת האגף

לחדש היתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לחידוש היתר בניה שניתן בת.ב. 2017.211 ולשינוי שם של אחד המבקשים מרוזנברג למרים מרלן בעל ת.ז. 01378520 כאשר ייתר המבקשים נותרים ללא שינוי מהיתר הבניה המקורי .

חידוש היתר הבניה מכוח סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה ניתן לחדש את היתר הבניה לשלש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 12.5.2027 בתנאים .

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2015/0780.07
מספר סידורי	74

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מדר מאירה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

שטחן אברהם 39, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	233	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990	10	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים , 4 עמודות בן 8 קומות, מעל 1 קומות מרתף ומחסנים, בן 34 יח"ד קיימות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה וממ"ד

בניית מרפסות זיז

מרפסת שירות

מעטפת עבור 2 דירות

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מידע קודם		מתאריך
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת		23/06/2024
בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 39 מבוקשת: תוספת בניה וממ"ד בניית מרפסות זיז מרפסת שירות מעטפת עבור 2 דירות בחלקה חלה תכנית 1648ג שקבעה הוראות בניה ונספח בינוי (טיפוס 1), להלן התאמה למותר: תוספת בניה- מבוקש בשונה מנספח הבינוי ובשטח גדול מהנספח, יש לצמצם את השטח העיקרי כאמור, ולהיצמד לנספח בינוי. מרפסת זיז- מבוקש שטח כולל של כ-20 מ"ר עבור מרפסות זיז, זאת ועוד היא מבוקשת בניגוד לתכנית צל שאושרה בתיק קודם ומבוקשת בשטח גדול מהמאוסר לדיירים האחרים. לא ניתן לאשר באופן זה ואף לא את ההקלה המבוקשת, יש לתקן בהתאם. מרפסת שירות - מבוקשת בחריגה מקו בניין ובשטח של כ-4 מ"ר, עפ"י ההנחיות ניתן לאשר מרפסת שירות רק כאשר חלה תכנית מתאר "טהורה", מאחר ובחלקה זו חלה תכנית נוספת שקבעה הוראות בינוי, המוצע אינו עומד בהוראה זו וע"כ לא ניתן לאשר מרפסת שירות.		

ממ"ד – מאחר וחלקו מבוקש בשטח משותף יש להציג הסכמות כנדרש במסך רוב קנייני נדרש. בניית 2 מעטפות- התקבלה הסכמתם של הדיירים הנעטפים. תיִדרש הסכמה נוספת לתכנית העדכנית שתוגש. בנוסף, יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית 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: 1648ג תחילת תוקף: 18/04/1990 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי: 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

האם קיים נספח בינוי מפורט: כן. מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז שאינן מופיעים בנספח תוספת בניה- מבוקש בשונה מנספח הבינוי ובשטח גדול מהנספח, יש לצמצם ולהיצמד לנספח. מרפסת זיז- פורסמה הקלה, ומבוקש מתחת מרפסות שאושרו בהיתר בתיק 15/780.2, עם זאת מבוקשת מרפסת גדולה מימה שאושר לדיירים אחרים ובתכנית צל. יש לצמצם את המרפסת בהתאם למאושר ולתכנית צל. ממד מבוקש מעבר לנספח, יפורט. מבוקשת מרפסת שירות שאינה מופיעה בנספח, לא ניתן לאשר מאחר ובחלקה זו חלה תכנית נוספת מעבר למתאר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/9/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: תוספת בניה והממ"ד אינן חורגות מקווי בניין, מבוקש בתוך קווי בניין שבתיק מידע. מרפסת זיז חורגת מקו בניין, פורסמה הקלה בנושא, יפורט. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 2100 מ"ר ובהתאם לנספח בינוי נספח בינוי טיפוס 1 קבע שטח עיקרי 29.47 מ"ר שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 45.98 מ"ר פורסמה הקלה כמותית 6%, שטח החלקה 1687 מ"ר, 6% מהווה 101.22 עבור 34 תתי חלקות. סך לדייר 2.97 מ"ר, השטח המוצע חורג מהמותר, וע"כ נדרש לצמצם בהתאם. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי – ניתן לאשרה בכפוף להתאמת שטחים למותר.		

ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה קיימים 34 תתי חלקות, כאשר 1/3 מתוכם מהווה 11 דיירים לא נמצאו הסכמות, יש להציג 1/3 בחלקה כאשר 2/3 מהעמודה יידרשו לחתום גם. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. הממ"ד מוצע בחזית קדמית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם" הממ"ד חורג בכ-1.01 מ' מקו הבניין כמותר פורסמה הקלה: "הקלה לחריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד" ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לתיקון יתר הסעיפים הנדרשים. מרפסת שירות מבוקשת מרפסת שירות בחריגה מקו בניין ובשטח של כ-4 מ"ר, עפ"י ההנחיות ניתן לאשר מרפסת שירות רק כאשר חלה תכנית מתאר "טהורה", מאחר ובחלקה זו חלה תכנית נוספת שקבעה הוראות בינוי, המוצע אינו עומד בהוראה זו וע"כ לא ניתן לאשר מרפסת שירות. מרפסת זיז – בחזית אחורית: שטחה: שטח מוצע לדירה 15. מ"ר, החורג מהמותר, זאת בנוסף לשטח מרפסת זיז נוספת מוצעת, כך שסך שטח כל המרפסות הינו 19.28 מ"ר החורג מהמותר. קו בניין ומרווח: פירוט התאמת המרווח להנחיות המסמך:		

עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת: "בתכנית בהן אין הוראת סטייה נכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכני נקודתית, יחולו ההוראות הבאות בכפוף לפרסום הקלה: קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן". פורסמה הקלה: חריגת מרפסת מקו בניין אחורי דרומי ב-2 מקו בניין כמותר - מרווח קו הבניין בחלק הקטן ביותר בחזית קדמית הינו כ-10 מ', המרפסת חורגת עד ל-2.85 מ' מקו בניין החורג מהמותר. עומקה: פירוט התאמת העומק להנחיות המסמך: עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת: "בקשות עליהם חלה תכנית הכפופה למתאר או חלה תכנית מתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ', ועומק של מעל 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים". פורסמה הקלה: "הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2.00 מ במקום 1.50 מ" יצוין כי בתיק רישוי 15/780.3 אושרה תכנית צל מסודרת למרפסת לכלל הדיירים, מאחר ומדובר במבנה מורכב בו תוכננה תכנית הצל כך שתותאם לכל הדיירים באופן שיווני, המוצג מבוקש בצורה שאינה שיוויונית ונוגדת את תכנית הצל המאושרת. יש לתכנן בהתאם לתכנית צל כאמור. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא		

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 27/3/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי' בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
הקלה למרפסת בעומק 2 מ" החורגת מקו בניין. הקלה לחריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד הקלה לשינוי מנספח בינוי. הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31. שינוי מתכנית צל למרפסות מהיתר 780.3/15 הקלה משלכיות הביצוע. הקלה למרפסת שרות מעבר לקו הבנין.	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
	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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 39

מבוקשת:

תוספת בניה וממ"ד

בניית מרפסות זיז

מרפסת שירות

מעטפת עבור 2 דירות

בחלקה חלה תכנית 1648ג שקבעה הוראות בניה ונספח בינוי (טיפוס 1), להלן התאמה למותר:

תוספת בניה- מבוקש בשונה מנספח הבינוי ובשטח גדול מהנספח, יש לצמצם את השטח העיקרי כאמור, ולהיצמד לנספח בינוי.

מרפסת זיז- מבוקש שטח כולל של כ-20 מ"ר עבור מרפסות זיז, זאת ועוד היא מבוקשת בניגוד לתכנית צל שאושרה בתיק קודם ומבוקשת בשטח גדול מהמאפשר לדיירים האחרים. לא ניתן לאשר באופן זה ואף לא את ההקלה המבוקשת, יש לתקן בהתאם.

מרפסת שירות - מבוקשת בחריגה מקו בניין ובשטח של כ-4 מ"ר, עפ"י ההנחיות ניתן לאשר מרפסת שירות רק כאשר חלה תכנית מתאר "טהורה", מאחר ובחלקה זו חלה תכנית נוספת שקבעה הוראות בינוי, המוצע אינו עומד בהוראה זו וע"כ לא ניתן לאשר מרפסת שירות.

ממ"ד – מאחר וחלקו מבוקש בשטח משותף יש להציג הסכמות כנדרש במסך רוב קנייני נדרש.

בניית 2 מעטפות- התקבלה הסכמתם של הדיירים הנעטפים. תידרש הסכמה נוספת לתכנית העדכנית שתוגש.

בנוסף, יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2014/0645.02
מספר סידורי	75

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תכנית שינויים,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריבאני יוסף
עורך הבקשה	אדריכל צדוק ערן ניסן
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

האביבית 2, עיר גנים ב

גוש	חלקה	בשלמות
30438	39	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
122218	תחילת תוקף	20/08/2016			
122218	תחילת תוקף	20/08/2016			
3406	תחילת תוקף	11/08/1985			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בנין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, ומשמש למגורים ומסחר ברח' האביבית 2, עיר גנים, גוש: 30438 חלקה: 39.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע שינויים בפיתוח בחזית מערבית.

קומה א', מפלס +3.68: מוצע שינוי בחדר המדרגות בחזית מערבית, צורפו לבית המאושר בהיתר קודם.

קומה ב', מפלס +6.68: מוצע שימוש בחדר מדרגות קיים למגורים וביטול מדרגות קיימות מתוך הבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.03.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 39, בוצע משלוח 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	
24/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: מוצע בבקשה שינויים פנימיים בבניין קיים ושינוי בפתחים כתכנית שינויים להיתר 14/645.1, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 26.07.2022 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת והשלים תנאים טרם דיון.
24/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 122218 תחילת תוקף: 20/08/2016 ייעוד הקרקע: אזור מגורים א' דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 26.07.2022 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת והשלים תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין: קווי בניין, מס' קומות, גובה בניה והריסת המסומן בצהוב. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי: בתב"ע 122218 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין גובה בניין, מס' קומות וקווי הבניין. מוצע בבקשה שינויים פנימיים במבנה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25.03.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 122218 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

שטח בניה: ש. עיקרי למגורים : מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת: 469 מ"ר, קיים: 141.72 מ"ר, מוצע: 26.71 מ"ר, עיקרי קיים במבנה ליד: כ- 174 מ"ר, סה"כ: 315.43 מ"ר, עומד במותר. הריסות: עפ"י סעיף 4.1.2(ד) - המסומן בתשריט בצהוב להריסה יהרס כתנאי להוצאת היתר - תנאי לקבלת היתר יהא המצאת דו"ח פיקוח להריסת המסומן. שלביות ביצוע: שלביות הביצוע המופיעה בסעיף 7.1 ל"ר לבקשה, המוצע עפ"י תכנית 122218 אושר בהיתר 14/645.1. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר (היתר מקורי מ-2013, 80/164.2), שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה שינויים פנימיים בבניין קיים ושינוי בפתחים כתכנית שינויים להיתר 14/645.1, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	26/07/2022	דיון ברשות הרישוי

לא ניתן לאשר את הבקשה בטרם הושלמו תנאי בקרה מרחבית : -אגף שפ"ע -הסדרי תנועה לאחר השלמת התנאים ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים בהתאם.		: לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
לא ניתן לאשר את הבקשה בטרם הושלמו תנאי בקרה מרחבית : -אגף שפ"ע -הסדרי תנועה לאחר מכאן, ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים בהתאם.	04/07/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
חוות דעת תכנונית	04/07/2022	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 122218 תחילת תוקף: 2018 ייעוד הקרקע: מגורים 'א מספר נספח רלוונטי התכנית מבטלת לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קיים סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה מרבי, מס' קומות, קו' בניין, הוראות להריסה לפי המסומן בתשריט. פרסום הקלות: לא מבקשים הקלות לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב לנושאים הבאים : גובה, מס' קומות, קו' בניין. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 25/03/21 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3+1 . מס' קומות מוצע: 0 .		

לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 4 . מוצעת תוספת יח"ד אחת עפ"י תב"ע. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 671 מ"ר . שטח עיקרי מוצע : 0. לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 56 מ"ר . שטח שירות מוצע : 0 . לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. גבהים יזן ע"י הבוחן ממדים נספח הבינוי כולל 3 ממ"דים וחדר מחוזק		

תנאים טרם דיון טרם בוצעו : אגף שפ"ע הסדרי תנועה התנגדויות אין		
	16/01/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
כן	1 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	2 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
כן	3 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	4 אישור מכון התקנים
	5 תשלום אגרת בניה
כן	6 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	7 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
כן	8 אישור פיקוד העורף הג"א
	9 אישור שירותי הכבאות
כן	10 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	11 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	12 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	13 תנאי לקבלת היתר יהא המצאת דו"ח פיקוח להריסת המסומן
	14 אישור מח' איכות סביבה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה שינויים פנימיים בבניין קיים ושינוי בפתחים כתכנית שינויים להיתר 14/645.1, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 26.07.2022 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת והשלים תנאים טרם דיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2009/0065.03
מספר סידורי	76

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שינוי בפתחים בחזיתות ובפיתוח שטח ותוספת בריכות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צדיק זוהר
עורך הבקשה	מר זרגרי עצמון
מתכנן השלד	מהנדס מובדלי ליאור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מקלף אריה 19 , רמת מוצא

גוש	חלקה	בשלמות
30312	65	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0945ג	תחילת תוקף	16/06/1969	40	אזור מגורים 7	
0945ד	תחילת תוקף	03/05/1973	40	אזור מגורים 7	
0945ז	תחילת תוקף	01/05/1987	40	אזור מגורים 7	
0945ח	תחילת תוקף	12/01/1986	17	אזור מגורים 7	1003
12292	תחילת תוקף	18/06/2009	1	מגורים ב1	1003

תאור הבקשה

מבנה קיים דו קומתי מעל קומת מרתף + קומת גג רעפים, המיועד עבור 3 יח"ד לפי היתר 2009/65

מהות הבקשה

שינויים בפתחים ובגג

ריצוף חצר

בניית 2 בריכות בחזית קדמית ובחזית צידית

מידע קודם		מתאריך
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה		23/06/2024
בשכונת רמת מוצא ברחוב מקלף אריה מבוקש, שינויים בפתחים ובגג ריצוף חצר בניית 2 בריכות בחזית קדמית ובחזית צידית עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין בריכות: "הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית , רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה המבוקשת בחזית קדמית - נשמר מרחק של כ-1 מ' מגבול החלקה. בריכת שחיה מוצעת בחזית צידית הפונה למגורים ובכך נוגדת את מדיניות מהנדס העיר שאינה מתירה הקמת בריכת שחיה בחזית צידית הפונה למגורים. יתר הסעיפים המבוקשים הכוללים, בריכה בחזית קדמית, שינויי פיתוח ופתחים ושינוי בצורת הגג מאושרים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a		

	18/06/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 12292 תחילת תוקף: 18/06/2009 ייעוד הקרקע: מגורים ב1 מספר נספח רלוונטי: 1 סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה בניה קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 29/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בריכה חורגת בקו בניין צידי ובקו קדמי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר לעניין בריכות, ועפ"י תקנות סטייה נכרת מתכנית סעיף 4(א)(1)(ה): "על אף האמור בתקנה 2(5) עד 7(1) הקמת בניין או חלק ממנו, בחריגה מקווי בניין בקבועים בתכנית והמיועד לשמש כאחד או יותר מהמפורטים להלן, לא יהווה סטייה נכרת מתכנית: בריכת שחיה לא מקורה" להלן התאמה:		

בניית בריכה פרטית בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר. להלן הנחיות לגבי בריכה פרטית: " הבריכה תמוקם בחזית אחורית או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה המבוקשת בחזית קדמית - נשמר מרחק של כ-1 מ' מגבול החלקה. בריכה המבוקשת בחזית צידית הפונה למגורים ולפיכך לא ניתן לאשר את בנייתה במיקום זה מאחר ואינה עומדת במדיניות מהנדס עיר המאפשרת בניית בריכה בחזית צידית. הבריכה תהא ללא קירוי- מוצע ללא קירוי . בבניין משותף יש להחתים 2/3 מבעלי הבתים – בחלקה זו 3 בעלי זכויות כפי שרשום בנסח הטאבו, יש הסכמה של כולם. פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בניין מבוקש בחריגה מקו בניין פורסמה הקלה. יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז . שינויים בפתחים מבוקשים שינויים בפתחים זאת לצורך יציאה לחצרות ומרפסות קיימות. ניתן לאשר את השינוי כמבוקש. ריצוף חצר בחזית קדמית מבוקש ריצוף חלק מחצר קיימת, התקבלה הסכמה של 100% מבעלי הזכויות וע"כ אין מניעה מלאשר. עם זאת, נדרש להוסיף את שטח הריצוף לחישוב השטחים כמקובל.		

שינוי צורת גג הרעפים מבוקש שינוי בחלק מצורת גג הרעפים זאת ללא שינוי בשטחים והגובה. ניתן לאשר. יצוין כי הוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת בגובה וע"כ לא ניתן לאשר כל שינוי בגובה הבניה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 13/5/2024 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 6/3/2023 חוות דעת אגף תברואה: התקבל ביום 30/5/2024 חוות דעת אגף שימור: התקבל ביום 7/3/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי' בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		
הקלה בגין בניית בריכה מחוץ לקווי בניין בחזית קדמית צפונית. - הקלה בגין בניית בריכה מחוץ לקווי בניין בחזית צידית מערבית. -	07/02/2023	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, צבעות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4

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	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
9	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בשכונת רמת מוצא ברחוב מקלף אריה

מבוקש,

שינויים בפתחים ובגג

ריצוף חצר

בניית 2 בריכות בחזית קדמית ובחזית צידית

עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין בריכות:

"הבריקה תמוקם בחזית אחורית או קדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש

בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה."

הבריקה המבוקשת בחזית קדמית - נשמר מרחק של כ-1 מ' מגבול החלקה.

בריקת שחיה מוצעת בחזית צידית הפונה למגורים ובכך נוגדת את מדיניות מהנדס העיר שאינה מתירה הקמת בריכת שחיה בחזית צידית הפונה למגורים.

יתר הסעיפים המבוקשים הכוללים,

בריקה בחזית קדמית, שינויי פיתוח ופתחים ושינוי בצורת הגג מאושרים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1995/0719.12
מספר סידורי	77

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה. חדר מחוזק ומרפסות זיז וגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יעקב ישראל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

גואטמלה 16 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	76	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4629	תחילת תוקף	29/11/1996		

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים בן 3 קומות, 24 יח"ד קיימות. –

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

חדר מחוזק במפלס +5.80

תוספת קומה חדשה במפלס +8.70, תוספת לדירה קיימת

ריצוף גגם במפלס +8.70

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): כן

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 16 חדר מחוזק במפלס +5.80 תוספת קומה חדשה במפלס +8.70, תוספת לדירה קיימת ריצוף גגם במפלס +8.70 בחלקה חלה תכנית 4629 הקובעת נספח בינוי לתוספות בניה בבניין. להלן בחינת המוצע מול הוראות התכנית ונספח בינוי: מבוקשת בנית חדר מחוזק שלא בהתאם לנספח בינוי- מאחר ונספח הבינוי לא קבע פיתרון מיגוני ניתן לאשר את החדר המחוזק המבוקש בקומה קיימת ומעל בינוי קיים בדירה שתחתיו. קונטור תוספת קומה במפלס +8.70 מוצע בשונה מהנספח — מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, תוספות הבניה בשונה מנספח בינוי מהוות מפגע חזותי ואינן מאפשרות בניית תוספת אחידה למבנה. לאור זאת לא ניתן לאשר בינוי בשונה מנספח בינוי ויש להתאימו לנספח במדויק. בניית מרפסת גג שאינה מופיעה בנספח- המרפסת אינה מופיעה בנספח , ומבוקשת מעל חלל שנסגר לכאורה ללא היתר. יש להציג מספר היתר לבינוי המופיע מתחת למרפסת גג או לחילופין לסמן להריסה. ולהסיר את מרפסת הגג מהבקשה. זאת ועוד, במפלס +5.80 בחזית דרום מזרחית מרפסת עפ"י נספח הפכה לשטח עיקרי זאת לכאורה ללא היתר וללא מקור זכויות. יש להציג מספר היתר וזכויות הבניה לפיו אושר ההיתר. במידה שאין היתר יש לסמן את הסגירה להריסה ולהותיר את החלל כמרפסת עפ"י נספח.

עוד יצוין כי פורסמה הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הקלה כמותית תינתן רק כאשר קיים בינוי בהיתר בקומה המבוקשת והוא יינתן בקומת הגג בלבד. ע"כ יש להסיר את ההקלה הכמותית מ הבקשה ואת שטחי הבניה המבוקשים על פיה. עפ"י הוראות תכנית 4629 סעיף 9ט: הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח בינוי ובלבד ששינויים אלו יהיו תואמים למראה הכללי של הבניין, וכן שינויים בחלוקה פנימית. עם זאת שינויים אלו יותרו בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין. לאור זאת ומאחר והתכנון מהווה מפגע חזותי בבניין רב דיירים ורב כניסות, יש לתכנן את המבוקש בהתאם לנספח הבינוי, מלבד חדר המחזק המאושר שלא עפ"י נספח. בנוסף, יש לתקן תכנית בהתאם לנ"ל ובנוסף יש לתקן את ההערות המופיעות בתכנית 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: 4629 תחילת תוקף:	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

29/11/1996		
ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד		
מספר נספח רלוונטי: 3		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:		
אין סעיף סטייה נכרת בתב"ע		
יש למחוק את המיותר ו/או להוסיף נושאים נוספים הקבועים בסטייה ניכרת		
יש לשים לב, כל נושא שקבוע בסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה בעניינו! שכן היא תיחשב סטייה ניכרת שאין בסמכות הדרג המקצועי ו/או הוועדה לאשר.		
נספח בינוי		
האם קיים נספח בינוי מפורט: כן		
קיים נספח שותק כולו .		
האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי לא		
האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן:		
מבוקשת בניית חדר מחוזק שלא בהתאם לנספח בינוי- מאחר ונספח הבינוי לא קבע פיתרון מיגוני ניתן לאשר את החדר המחוזק המבוקש בקומה קיימת ומעל בינוי קיים בדירה שתחתיו.		
קונטור תוספת קומה במפלס +8.70 מוצע בשונה מהנספח –		
מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, תוספות הבניה בשונה מנספח בינוי מהוות מפגע חזותי ואינן מאפשרות בניית תוספת אחידה למבנה. לאור זאת לא ניתן לאשר בינוי בשונה מנספח בינוי ויש להתאימו לנספח במדויק.		

בניית מרפסת גג שאינה מופיעה בנספח- המרפסת אינה מופיעה בנספח , ומבוקשת מעל חלל שנסגר לכאורה ללא היתר. יש להציג מספר היתר לבינוי המופיע מתחת למרפסת גג או לחילופין לסמן להריסה. ולהסיר את מרפסת הגג מהבקשה. עפ"י הוראות תכנית 4629 סעיף 9ט: הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח בינוי ובלבד ששינויים אלו יהיו תואמים למראה הכללי של הבניין, וכן שינויים בחלוקה פנימית. עם זאת שינויים אלו יותרו בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין. לאור זאת ומאחר והתכנון מהווה מפגע חזותי בבניין רב דיירים ורב כניסות, יש לתכנן את המבוקש בהתאם לנספח הבינוי. יש להתייחס לנושא שלביות ביצוע יש לפרט במדויק את הבניה שאינה תואמת נספח כגון: נסיגות בבינוי, בניה חלקית, בניה במקום מרפסות וכד' נספח מחייב או שותק – מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שאין סעיף סטייה ניכרת לאותו השינוי נספח מנחה – אינו מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי בבקשה השונה מנספח הבינוי, יש לציין חו"ד שתתייחס בין היתר לשאלת קיומה של הצדקה תכנונית לאישור ההקלות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 05/7/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: קומה חדשה מפלס +8.70- שטח מוצע 58.39 מ"ר		

שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : בקומה חדשה – עפ"י נספח תכנית 4629 (טיפוס 3) תותר תוספת של כ-60.80 מ"ר. המוצע אינו חורקג מהשטחים זאת בשל הורדת שטח לחלל המדרגות, אך היות ומבוקש בשונה מהנספח ומהווה מפגע חזותי נדרש תכנון מחדש בהתאם לנספח. זאת ועוד, במפלס +5.80 בחזית דרום מזרחית מרפסת עפ"י נספח הפכה לשטח עיקרי זאת לכאורה ללא היתר וללא מקור זכויות. יש להציג מספר היתר וזכויות הבניה לפיו אושר ההיתר. במידה שאין היתר יש לסמן את הסגירה להריסה ולהותיר את החלל כמרפסת עפ"י נספח. יצוין כי פורסמה הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הקלה כמותית תינתן רק כאשר קיים בינוי בהיתר בקומה המבוקשת והוא יינתן בקומת הגג בלבד. ע"כ יש להסיר את ההקלה הכמותית מ הבקשה ואת שטחי הבניה המבוקשים על פיה. חדר מחוזק במפלס +5.80 חזית אחורית מבוקשת בניית חדר מחוזק בקומה קיימת. מאחר ונספח הבינוי לא הציג פתרון מיגוני לדירות אלו ניתן לאשר את בניית החדר המחוזק. יצוין עוד כי חדר זה מבוקש מעל בינוי קיים בדירה שתחתיו. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 1/05/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי' בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא		

האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. הקבלה בדבר בינוי חדר מחוזק לצורך מיגון. הקבלה בדבר 5% השלמת קומת גג.	02/04/2024	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
	חווה 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**

בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 16

חדר מחוזק במפלס +5.80

תוספת קומה חדשה במפלס +8.70, תוספת לדירה קיימת

ריצוף גגם במפלס +8.70

בחלקה חלה תכנית 4629 הקובעת נספח בינוי לתוספות בניה בבניין.

להלן בחינת המוצע מול הוראות התכנית ונספח בינוי:

מבוקשת בניה חדר מחוזק שלא בהתאם לנספח בינוי- מאחר ונספח הבינוי לא קבע פיתרון

מיגוני ניתן לאשר את החדר המחוזק המבוקש בקומה קיימת ומעל בינוי קיים בדירה שתחתיו.

קונטור תוספת קומה במפלס +8.70 מוצע בשונה מהנספח –

מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, תוספות הבניה בשונה מנספח בינוי מהוות מפגע חזותי ואינן מאפשרות בניית תוספת אחידה למבנה. לאור זאת לא ניתן לאשר בינוי בשונה מנספח בינוי ויש להתאימו לנספח במדויק.

בניית מרפסת גג שאינה מופיעה בנספח- המרפסת אינה מופיעה בנספח, ומבוקשת מעל חלל שנסגר לכאורה ללא היתר. יש להציג מספר היתר לבינוי המופיע מתחת למרפסת גג או לחילופין לסמן להריסה. ולהסיר את מרפסת הגג מהבקשה.

זאת ועוד, במפלס +5.80 בחזית דרום מזרחית מרפסת עפ"י נספח הפכה לשטח עיקרי זאת לכאורה ללא היתר וללא מקור זכויות. יש להציג מספר היתר וזכויות הבניה לפיו אושר ההיתר. במידה שאין היתר יש לסמן את הסגירה להריסה ולהותיר את החלל כמרפסת עפ"י נספח.

עוד יצוין כי פורסמה הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג, עפ"י מדיניות מהנדס העיר הקלה כמותית תינתן רק כאשר קיים בינוי בהיתר בקומה המבוקשת והוא יינתן בקומת הגג בלבד. ע"כ יש להסיר את ההקלה הכמותית מ הבקשה ואת שטחי הבניה המבוקשים על פיה.

עפ"י הוראות תכנית 4629 סעיף 9ט: הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח בינוי ובלבד ששינויים אלו יהיו תואמים למראה הכללי של הבניין, וכן שינויים בחלוקה פנימית. עם זאת שינויים אלו יותרו בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין.

לאור זאת ומאחר והתכנון מהווה מפגע חזותי בבניין רב דיירים ורב כניסות, יש לתכנן את המבוקש בהתאם לנספח הבינוי, מלבד חדר המחוזק המאושר שלא עפ"י נספח.

בנוסף, יש לתקן תכנית בהתאם לנ"ל ובנוסף יש לתקן את ההערות המופיעות בתכנית 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1971/0424.03
מספר סידורי	78

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, מרפסת, מחסן והפיכת שטח שרות לעיקרי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חרלפ בלהה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרמישילן איטה רחל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קורות העיתים 7 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	113	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1129	תחילת תוקף	11/02/1965	39	אזור מגורים 2	531

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה מבקשים תוספות בניה לדירות 311

למבנה המקורי ניתן היתר בניה בת.ב 1971.424.3

פרסום הקלות – פורסמו ההקלות הבאות

הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31

הקלה מקו בניין המאושרת לשם בניית ממ"ד

הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של מ"ד

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין

הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות מ"ד.

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור

אישור שפ"ע : התקבל דחיה .

אישור שימוש : נדרש ולא התקבל

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לפי סעיף 5 בתיק המידע היה יש צורך לקבל אישור שימור טרם דיון – לא התקבל אישור זה . לא הגישו אישור מקדימים לדיון כגון אישור שפ"ע ושימור . קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים וזאת כי מבקשים מרפסת המתוכננת בין 3 קירות ושטחה יחושב כעיקרי דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה נותרים לכל דירה . קיימת חריגה מקו בנין העולה על המותר לפי תקנות החוק . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחי בניה באופן נכון כך ששטח המרפסת המתוכננת בין 3 קירות יחושב כעיקרי וצמצום השטח העיקרי המבוקש למותר מכח הקלה כמותית לכל דירה וכמובן לתכנן את הבינוי בהתאם לתקנות החוק ולפי המפורט בסעיף בינוי וכן יש לעדכן את טבלת

ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו .. להלן הבינוי המוצע קומת מחסנים : מבקשים הגדלת מחסן קיים של דירה מספר 1 אשר לא עומד בתנאים המאפשרים זאת ולכן לא ניתן לאשר את ההגדלה . להלן התנאים : 1. חריגה מקו בנין –השטח המבוקש להגדלה הינו מתחת לממ"ד המבוקש בקומת הקרקע וחורג מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים . ניתן לראות כי הגדלת המחסן מתחת לממ"ד לא מתאפשר תכנונית ויש לבטל את ההגדלה . 2. שטח מחסן – מותר 8% אך פרסמו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת כי התוכנית כפופה למתאר 62 , ניתן לאפשר את השטח 20 מ"ר לדירה אך יש לתכנן את ההגדלה לפי תקנות החוק . גובה מחסן – גובה מותר הוא 220 מטר , גובה מוצע הינו 220 כנדרש אך המיקום של הגדלת המחסן מבוטל . לסיכום : לכן ההקלות הבאות נדחות ויש להסיר אותן מטבלת ההקלות 1.הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של ממ"ד 2.הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות ממ"ד. קומת קרקע : לדירה מספר 1 מבקשים את הבינוי הבא: תוספת ממ"ד מבקשים ממ"ד החורג מק בנין אחורי השומר על 50 ס"מ מגבולות החלקה ולא עולה על 3 מטר . עבור החריגה פורסמה הקלה וכן התכנון נותן מענה נכון לעמודת המבקשים יש לצין כי הוצגה תכנית צל לעמודה הצמודה כנדרש וכן קיבלו הסכמות של 66% מעמודת המבקשים ולכן ניתן לאפשר את הממ"ד . תוספת שטח עיקרי	

מבקשים בחזית צפונית לסגור מרפסת זיז קיימת ולהפוך את שטח המרפסת לעיקרי מרפסת זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו עבור כך וכן השטח החורג עולה על החריגה המותרת לקיר עם פתחים בשיעור של 10% לכן לא ניתן לאשר את הסגירה המבוקשת . מרפסת זיז מבקשים בחזית צפונית מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר עבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין " הקלה זו נדחתה היות והמרפסת מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשב את שטחה בשטחי בניה עיקריים כך שאם נוסיף שטח זה לשטח העיקרי המבוקש בבקשה זו הדבר יהווה חריגה בשטחי הבניה . קומה א' : לדירה מספר 3 מבקשים בינוי הזהה לדירה מספר 1 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירה 1 אשר נמצאת בקומת הקרקע .		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 1129 הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 11.2.1965 כפוף למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התב"ע לא כוללת סעיף זה . נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה חורגות מקו בנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . בינוי קומת מחסנים : מבקשים הגדלת מחסן קיים של דירה מספר 1 אשר לא עומד בתנאים המאפשרים זאת ולכן לא ניתן לאשר את ההגדלה .	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

להלן התנאים : 1. חריגה מקו בנין –השטח המבוקש להגדלה הינו מתחת לממ"ד המבוקש בקומת הקרקע וחורג מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים . ניתן לראות כי הגדלת המחסן מתחת לממ"ד לא מתאפשר תכנונית ויש לבטל את ההגדלה . 2. שטח מחסן – מותר 8% אך פרסמו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת כי התוכנית כפופה למתאר 62 , ניתן לאפשר את השטח 20 מ"ר לדירה אך יש לתכנן את ההגדלה לפי תקנות החוק . גובה מחסן – גובה מותר הוא 220 מטר , גובה מוצע הינו 220 כנדרש אך המיקום של הגדלת המחסן מבטל . לסיכום : לכן ההקלות הבאות נדחות ויש להסיר אותן מטבלת ההקלות 1.הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של ממ"ד 2.הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות ממ"ד. קומת קרקע : לדירה מספר 1 מבקשים את הבינוי הבא: תוספת ממ"ד מבקשים ממ"ד החורג מק בנין אחורי השומר על 50 ס"מ מגבולות החלקה ולא עולה על 3 מטר . עבור החריגה פורסמה הקלה וכן התכנון נותן מענה נכון לעמודת המבקשים יש לצין כי הוצגה תכנית צל לעמודה הצמודה כנדרש וכן קיבלו הסכמות של 66% מעמודת המבקשים ולכן ניתן לאפשר את הממ"ד . תוספת שטח עיקרי מבקשים בחזית צפונית לסגור מרפסת זיז קיימת ולהפוך את שטח המרפסת לעיקרי מרפסת זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו עבור כך וכן השטח החורג עולה על החריגה המותרת לקיר עם פתחים בשיעור של 10% לכן לא ניתן לאשר את הסגירה המבוקשת . מרפסת זיז		

מבקשים בחזית צפונית מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר עבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין " הקלה זו נדחית היות והמרפסת מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשב את שטחה בשטחי בניה עיקרים כך שאם נוסיף שטח זה לשטח העיקרי המבוקש בבקשה זו הדבר יהווה חריגה בשטחי הבניה . קומה א' : לדירה מספר 3 מבקשים בינוי הזהה לדירה מספר 1 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירה 1 אשר נמצאת בקומת הקרקע . שטח בניה: זכויות הבניה הם מכוח מתאר 62 ומאפשרות 93% בניה שטח עיקרי משטח המגרש מעיון בהיתר הבניה שניתן לחלקה בבקשה 1971/424 ניתן לראות כי השטח המאושר מהווה 93% מהמגרש ולכן שטחי הבניה המותרים נוצלו באופן מלא . עכשיו מבקשים 6% הקלה כמותית בכפוף להקלה שפורסמה , להלן פרוט השטח המותר מהקלה זו . $6\% \times 602 = 36.12$ מ"ר שטח זה מחלק ל 6 הדירות הקיימות בחלקה ולכן לכל דירה מותר כ 6.02 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים 6 מ"ר לדירה מספר 1 ולדירה מספר 3 כנדרש אך נדרשו לחשב את שטחי הבניה באופן נכון ולכן השטח יעלה על המותר ויש לצמצמו. תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחי בניה באופן נכון כך ששטח המרפסת המתוכננת בין 3 קירות יחושב כעיקרי וצמצום השטח העיקרי המבוקש למותר מכח הקלה כמותית לכל דירה וכמובן לתכנן את הבינוי בהתאם לתקנות החוק ולפי המפורט בסעיף בינוי וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו . שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע . התנגדויות : לא התקבלו		
הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו בניין המאושרת לשם בניית ממ"ד		
הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של ממ"ד		
הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין		
הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות ממ"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
	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

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לפי סעיף 5 בתיק המידע היה יש צורך לקבל אישור שימור טרם דיון – לא התקבל אישור זה .

לא הגישו אישור מקדימים לדיון כגון אישור שפ"ע ושימור .

קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים וזאת כי מבקשים מרפסת המתוכננת בין 3 קירות ושטחה יחושב כעיקרי דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה נותרים לכל דירה .

קיימת חריגה מקו בנין העולה על המותר לפי תקנות החוק .

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחי בניה באופן נכון כך ששטח המרפסת המתוכננת בין 3 קירות יחושב כעיקרי וצמצום השטח העיקרי המבוקש למותר מכח הקלה כמותית לכל דירה וכמובן לתכנן את הבינוי בהתאם לתקנות החוק ולפי המפורט בסעיף בינוי וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו ..

להלן הבינוי המוצע

קומת מחסנים :

מבקשים הגדלת מחסן קיים של דירה מספר 1 אשר לא עומד בתנאים המאפשרים זאת ולכן לא ניתן לאשר את ההגדלה .

להלן התנאים :

1. חריגה מקו בנין –השטח המבוקש להגדלה הינו מתחת לממ"ד המבוקש בקומת הקרקע וחורג מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים . ניתן לראות כי הגדלת המחסן מתחת לממ"ד לא מתאפשר תכנונית ויש לבטל את ההגדלה .

2. שטח מחסן – מותר 8% אך פרסמו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת כי התוכנית כפופה למתאר 62 , ניתן לאפשר את השטח ל20 מ"ר לדירה אך יש לתכנן את ההגדלה לפי תקנות החוק .

גובה מחסן – גובה מותר הוא 220 מטר , גובה מוצע הינו 220 כנדרש אך המיקום של הגדלת המחסן מבוטל .

לסיכום : לכן ההקלות הבאות נדחות ויש להסיר אותן מטבלת ההקלות

1.הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של ממ"ד

2.הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות ממ"ד.

קומת קרקע :

לדירה מספר 1 מבקשים את הבינוי הבא:

תוספת ממ"ד

מבקשים ממ"ד החורג מק בנין אחורי השומר על 50 ס"מ מגבולות החלקה ולא עולה על 3 מטר .

עבור החריגה פורסמה הקלה וכן התכנון נותן מענה נכון לעמודת המבקשים יש לצין כי הוצגה תכנית צל לעמודה הצמודה כנדרש וכן קיבלו הסכמות של 66% מעמודת המבקשים ולכן ניתן לאפשר את הממ"ד .

תוספת שטח עיקרי

מבקשים בחזית צפונית לסגור מרפסת זיז קיימת ולהפוך את שטח המרפסת לעיקרי מרפסת זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו עבור כך וכן השטח החורג עולה על החריגה המותרת לקיר עם פתחים בשיעור של 10% לכן לא ניתן לאשר את הסגירה המבוקשת .

מרפסת זיז

מבקשים בחזית צפונית מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר עבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין " הקלה זו נדחת היות והמרפסת מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשב את שטחה בשטחי בניה עיקרים כך שאם נוסיף שטח זה לשטח העיקרי המבוקש בבקשה זו הדבר יהווה חריגה בשטחי הבניה .

קומה א' :

- 961 -

לדירה מספר 3 מבקשים בינוי הזהה לדירה מספר 1 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירה 1 אשר נמצאת בקומת הקרקע .

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0450.00
מספר סידורי	79

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בריכה פרטית לא מקורה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מזרחי יורם
עורך הבקשה	אדריכל איתן נימרוד
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

האורן 13, עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30404	14	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2610	תחילת תוקף	23/05/1985		
2610	תחילת תוקף	23/05/1985	אזור מגורים כפרי מיוחד	1

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מוצעת תוספת בריכה לבית פרטי דו קומתי ברחוב האורן 13, עין כרם, גוש: 30404 חלקה: 14.

מצב מוצע:

חזית דרומית: מוצעת בריכה פרטית לא מקורה בחצר הבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה:

"בנית בריכה פרטית לא מקורה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות יחיד, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה בתנאים: מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, פורסמה הקלה בגין הבריכה המוצעת, לא התקבלו התנגדויות, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר, תנאי לקבלת היתר יהא הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", ולא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת, בוצע פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. בריכה : תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת.

	23/06/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2610 תחילת תוקף: 23/05/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כפרי מיוחד *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", ולא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת, בוצע פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, לא סומנו קווי בניין ומוצעת בריכה במגרש הקיים, ל"ר קווי הבניין. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא בריכה.		

ברִיכה: חזית דרומית - מוצעת בריכה בחזית דרומית בגבולות מגרש הבית הקיים. עפ"י מדיניות מהנדס עיר - (1) הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש, (2) בחזית צידית הגובלת עם חלקה למגורים לא תותר הקמת בריכה, (3) הבריכה תהיה ללא קירוי. הבריכה מוצעת בחזית אחורית ושומרת על מרחק של 1 מ' מגבול חלקה בהתאם למדיניות מהנדס עיר, פורסמה הקלה בגין הבריכה המוצעת לא התקבלו התנגדויות למוצע - אין מניעה לאשר. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת. אישור גורמים: שימור - התקבל פטור, איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, פורסמה הקלה בגין הבריכה המוצעת, לא התקבלו התנגדויות, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר.		
בנית בריכה פרטית לא מקורה	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו: לא פורסמה הקלה בגין הבריכה המוצעת. ולא הושלמו תנאים טרם דיון.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

ברִיכה : - יש לפרסם הקלה בגין תוספת בריכה. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת. אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
לפרסם לפי סעיף 149: מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו: לא פורסמה הקלה בגין הבריכה המוצעת. ולא הושלמו תנאים טרם דיון. ברִיכה : - יש לפרסם הקלה בגין תוספת בריכה. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת. אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים.	31/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2610 תחילת תוקף: 23/05/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כפרי מיוחד סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, לא סומנו קווי בניין ומוצעת בריכה במגרש הקיים, ל"ר קווי הבניין. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא בריכה. בריכה: חזית דרומית - מוצעת בריכה בחזית דרומית בגבולות מגרש הבית הקיים. עפ"י מדיניות מהנדס עיר - (1) הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש, (2) בחזית צידית הגובלת עם חלקה למגורים לא תותר הקמת בריכה, (3) הבריכה תהיה ללא קירוי. הבריכה מוצעת בחזית אחורית ושומרת על מרחק של 1 מ' מגבול חלקה בהתאם למדיניות מהנדס עיר, לא פורסמה הקלה בגין הבריכה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת בריכה.		

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לברירה המוצעת. אישור גורמים: שימור - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, לא פורסמה הקלה בגין הברירה המוצעת ולא הושלמו תנאים טרם דיון.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזרה 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
	הצהרת ע"ב על תכנון הברירה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	8
	תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לברירה המוצעת.	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים:

מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, פורסמה הקלה בגין הברירה המוצעת, לא התקבלו התנגדויות, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר, תנאי לקבלת היתר 'הא' הגשת תצהיר ע"ב לברירה המוצעת.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", ולא הושלמו

- 969 -

תנאים טרם דיון, כעת, בוצע פרסום כנדרש, לא התקבלו התנגדויות, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

ברירה :

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לברירה המוצעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0309.03
מספר סידורי	80

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה +מרפסת גג +ממ"ד +מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סימפסון לאה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

גת 25 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
115ב					
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 23/01/2023 תיק בניין מספר: 05.2009/0366

תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 50,83 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

- הרחבת דירה אחת קיימות ע"י תוספת קומה מעל דירה קיימת

- מרפסות זיז וגג

- צירוף חלל עליית הגג לדירה עם תוספת שטח עיקרי.

הבקשה מהווה תוספת קומה עליונה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הקלות:

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאשר בנספח

הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים .

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בקרית משה, רח' גת 25 . בניין בן 8 דירות, 3 קומות, 2 כניסות. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2 נספח בינוי 115ב מפורט מחייב. הקלות - הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאשר בנספח -הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר

הקומות המותרים . לא התקבלו התנגדויות. לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הגבלות נספח הבינוי. לכן מבוקשת תוספת קומה בעליית גג בהקלה. לציין כי התקבלה הסכמת כל הבעלי הכניסה הנדונה. המלצת המחלקה : לא תהא מניעה לאשר חלק מהבקשה לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - חסר וזאת בכפוף לתנאי : להציג חדר מחוזק כ שטח עיקרי . אין מניעה לאשר בהקלה בכפוף להסכמת כלל בעלי הדירות בעמודה לצירוף עליית הגג לדירות המבקשים. לציין כי התקבלה הסכמת 4/6 דיירי הכניסה . יש להתאים חתך עליית גג הרעפים למאושר בהיתר 2009/0366.05 , דהיינו מדלפות הגג יתחילו ממפלס תקרת התוספת המבוקשת. כעת מבנה עליית הגג נוגד נספח בינוי 115ב ומהווה פגיעה עיצובית ותכנונית בחזיתות הבניין. התכנון המוצע נוגד מדיניות הועדה במתחם גת. 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.		
	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3588 תחילת תוקף: 19/06/1988 ייעוד הקרקע: מגורים 2 חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3588 תחילת תוקף: 1988 אזור מגורים: 2 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי קיים נספח בינוי 115ב שותק כולו		

הרחבת הדירה לא תואמת במדויק לנספח הבינוי . אין מניעה לאשר בהקלה כאמור להלן, ובכפוף להסכמת כלל בעלי הדירות בעמדה לצירוף עליית הגג לדירות המבקשים. יש להתאים חתך עליית גג הרעפים למאוסר בהיתר 2009/0366.05 , דהיינו מדלפות הגג יתחילו ממפלס תקרת התוספת המבוקשת. הקלות - הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים . לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 19/06/23 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 מס' קומות מוצע: 2 נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. פורסמה הקלה לתוספת קומה. הבנייה משלימה את המבנה בגובה בהתאם לבנייה המאושרת בקיר צמוד. אין מניעה לאשר.		

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: אין הגבלה. מס' יח"ד קיים בבניין הנדון : 8 , לא מוצעות יח"ד חדשות. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 69,34 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: פועל יוצא של קוי בניין או שטח קומה לפי העניין . במקרה הנדון כ 58 מ"ר לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר לפי חלקו היחסיים של המבקש : $56/17184 \times 39011 \times 120\% = 152,56$ מ"ר לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הגבלות נספח הבינוי. לכן מבוקשת תוספת קומה בעליית גג בהקלה. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. לציין כי התקבלה הסכמת כל הבעלי הכניסה הנדונה לבקשה. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : בטעות מוגש חדר מחזק ע"ח שטח עיקרי. יש להציג כשטח עיקרי. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: אין התייחסות.		

	לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. מרפסות זיז וגג : תואמות נספח הבינוי. אין מניעה לאשר. תנאים לדיון – בקרה מרחבית: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - חסר . בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בוצע	
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב"מ" "דבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח. הקלה בדבר ר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים.	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
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 הצהרת עורך הבקשה	

המלצת האגף

בקרית משה, רח' גת 25 .
בניין בן 8 דירות, 3 קומות, 2 כניסות.

תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2
נספח בינוי 115 מפורט מחייב.

הקלות

- הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר
בנספח

-הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים .
לא התקבלו התנגדויות.

לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הגבלות נספח הבינוי. לכן מבוקשת תוספת
קומה בעליית גג בהקלה.
לציין כי התקבלה הסכמת כל הבעלי הכניסה הנדונה.

המלצת המחלקה :

לא תהא מניעה לאשר חלק מהבקשה לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - חסר

וזאת בכפוף לתנאי :

להציג חדר מחוזק כ שטח עיקרי .

אין מניעה לאשר בהקלה בכפוף להסכמת כלל בעלי הדירות בעמודה לצירוף עליית הגג
לדירות המבקשים. לציין כי התקבלה הסכמת 4/6 דיירי הכניסה .

יש להתאים חתך עליית גג הרעפים למאוסר בהיתר 2009/0366.05 , דהיינו מדלפות הגג
יתחילו ממפלס תקרת התוספת המבוקשת.

כעת מבנה עליית הגג נוגד נספח בינוי 115 ומהווה פגיעה עיצובית ותכנונית בחזיתות
הבניין. התכנון המוצע נוגד מדיניות הועדה במתחם גת.

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0309.02
מספר סידורי	81

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים עבור מיקום הממ"ד +תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלומון אילנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

גת 25 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב	התקבלה תכנית בינוי	10/03/2004		

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין קיים הכולל 2 כניסות בן 3 קומות מעל קומת מרתף ושימוש בחלל רעפים המשמש למגורים ברח' גת 25, קרית משה, גוש: 30138 חלקה: 35.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 2.80:- מוצעת תוספת קומה ליח"ד מס' 3 הכוללת ממ"ד וחצר אנגלית בחזית צפונית.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: יח"ד מס' 3 - מוצעת תוספת בינוי במקום ממ"ד מאושר בהיתר 9/366.6.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

" הקלה מנספח בינוי בתוכנית מס 115 ב בדבר תוספת בנייה בקומת מרתף בשונה מהמאושר בנספח "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, 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	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115 ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, הוכח ממ"דים קיימים לכלל הדירות, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להציג תכנית צל ולבצע משלוח הודעות, ע"ב הוכיח כי קיימים חדרי מחזקים לכל הבניין, התוכנית תוקנה כנדרש ואין מניעה לאשר את הבקשה.
06/06/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 115ב תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להציג תכנית צל ולבצע משלוח הודעות, ע"ב הוכיח כי קיימים חדרי מחזקים לכל הבניין, התוכנית תוקנה כנדרש ואין מניעה לאשר את הבקשה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת המרתף בנוסף לנספח הבינוי ושינוי בקונטור המאושר בתיק מס' 9/366.6, פורסמה הקלה בגין תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מנספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית - מוצעת חצר אנגלית בקומת המרתף בחזית		

צפופית בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף חצר אנגלית) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת עיקרי בעומק של 4.50 מ', בשטח שלא יעלה על 178.65 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בעומק של 4.50 מ', סה"כ 78.62 מ"ר עיקרי ו-11.13 מ"ר שרות ליח"ד מס' 3. סה"כ שטח בניה ליח"ד מס' 3: 159.36 מ"ר. ממ"ד: מוצע שינוי מיקום הממ"ד ליח"ד מס' 3, הממ"ד מוצע בקונטור הבניה המותר עפ"י תכנית 115ב', ע"ב הוכיח ממ"דים קיימים/ח.מחוזקים קיימים לכלל הדירות בבניין - אין מניעה לאשר. מס' קומות: עפ"י תכנית 115ב': תותר תוספת קומה בקומת המרתף, מוצע: תוספת קומה בקומת המרתף למגורים עפ"י הוראות התוכנית. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה שינוי מיקום ממ"ד, לא המוצאו תימוכין קניינים למוצע, נדרש 2/3 חתימות דיירי עמודה, הומצאו 3/4 חתימות מבעלי הכניסה המוצעת כאשר קיימת חתימה של בעל העמודה. חצר אנגלית:		

קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית צפונית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י תקנות - תותר בניה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. מוצעת - החמר המוצעת צומצמה לרוחב 1.5 מ' וגובה 1.2 מ' - אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, הוכח ממ"דים קיימים לכלל הדירות, התוכנית תוקנה כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, הבקשה מובאת לדחיה היות ו: לא הוצג כנדרש החצר המוצעת בתוכנית. נדרש להציג תוכנית צל לממ"ד לכלל דיירי הבניין. נספח בינוי : מוצעת הנמכת חצר בחזית הקדמית, לא הומצאו כלל תימוכין להנמכה המוצעת כמו"כ המוצע נראה רק בחתך ב'-ב' ולא מופיע כלל בבקשה - במידה ומוצעת הנמכת חצר יש להציג תימוכין קניינים למוצע. ממ"ד :	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

- יש להציג תוכנית מל לממ"ד ליח"ד מס' 8 או להוכיח ממ"ד קיים לדירה. חצר אנגלית : מוצעת - חצר אנגלית ברוחב של 1.8 מ' ובעומק של 1.28 מ' - יש להתאים את החצר המוצעת למידות המותרות עפ"י תקנות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות 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.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, הבקשה מובאת לדחיה היות ו: לא הוצג כנדרש החצר המוצעת בתוכנית. נדרש להציג תוכנית צל לממ"ד לכלל דיירי הבניין. נספח בינוי : מוצעת הנמכת חצר בחזית הקדמית, לא הומצאו כלל תימוכין להנמכה המוצעת כמו"כ המוצע נראה רק בחתך ב'-ב' ולא	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מופיע כלל בבקשה - במידה ומוצעת הנמכת חצר יש להציג תימוכין קניינים למוצע. ממ"ד : - יש להציג תוכנית מל לממ"ד ליח"ד מס' 8 או להוכיח ממ"ד קיים לדירה. חצר אנגלית : מוצעת - חצר אנגלית ברוחב של 1.8 מ' ובעומק של 1.28 מ' - יש להתאים את החצר המוצעת למידות המותרות עפ"י תקנות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות 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: 115ב תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע:	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 115 ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת המרתף בנוסף לנספח הבינוי ושינוי בקונטור המאושר בתיק מס' 9/366.6, פורסמה הקלה בגין תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מנספח. מוצעת הנמכת חצר בחזית הקדמית, לא הומצאו כלל תימוכין להנמכה המוצעת כמו"כ המוצע נראה רק בחתך ב'-ב' ולא מופיע כלל בבקשה - במידה ומוצעת הנמכת חצר יש להציג תימוכין קניינים למוצע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115 ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית - מוצעת חצר אנגלית בקומת המרתף בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף חצר אנגלית) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת עיקרי בעומק של 4.50 מ', בשטח שלא יעלה על 178.65 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בעומק של 4.50 מ', סה"כ 78.62 מ"ר עיקרי ו-11.13 מ"ר שרות ליח"ד מס' 3. סה"כ שטח בניה ליח"ד מס' 3: 159.36 מ"ר.		

ממ"ד: מוצע שינוי מיקום הממ"ד ליח"ד מס' 3, הממ"ד מוצע בקונטור הבניה המותר עפ"י תכנית 115ב', נראה כי קיים ממ"ד ל-2 דיירים בעמודה ליד - יש להציג תוכנית מל לממ"ד ליח"ד מס' 8 או להוכיח ממ"ד קיים לדירה. מס' קומות: עפ"י תכנית 115ב': תותר תוספת קומה בקומת המרתף, מוצע: תוספת קומה בקומת המרתף למגורים עפ"י הוראות התוכנית. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה שינוי מיקום ממ"ד, לא המוצאו תימוכין קניינים למוצע, נדרש 2/3 חתימות דיירי עמודה, הוצאו 3/4 חתימות מבעלי הכניסה המוצעת כאשר קיימת חתימה של בעל העמודה. חצר אנגלית: קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית צפונית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י תקנות - תותר בניה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. מוצעת - חצר אנגלית ברוחב של 1.8 מ' ובעומק של 1.28 מ' - יש להתאים את החצר המוצעת למידות המותרות עפ"י תקנות. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, לא הוצג תוכנית צל לממ"ד		

לבעלי הכניסה ומוצעת חצר אנגלית שלא לפי התקנות - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית מס"ב 115 בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאשר בנספח	27/08/2023	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 אישור שירותי הכבאות
	11 אישור משרד הבריאות
	12 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, הוכח ממ"דים קיימים לכלל הדירות, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להציג

- 989 -

תכנית צל ולבצע משלוח הודעות, ע"ב הוכיח כי קיימים חדרים מחוזקים לכל הבניין, התוכנית
תוקנה כנדרש ואין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2021/0543.00
מספר סידורי	82

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה למגורים לסה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כלותי סלימאן
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	מר גאדאללה צאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ואדי עבדאללה סמ6 0 , א-שייאח

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6804	תחילת תוקף	23/11/2013	2	אזור מגורים 5 מיוחד	707
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977	1817	שטח לבית קברות	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: מגרש עם 2 בניינים ללא היתר.

מצב מוצע:

מוצע בניין בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת חניה, המוצע למרפסוגים ברחוב ואדי עבדאלה.

מצב מוצע:

קומת חניה, מפלס 2.60:-

מוצעת קומת חניה הכוללת 4 מקומות חניה ורמפת גישה מחזית מזרחית.

קומת קרקע, מפלס +0.00:

מוצעת קומה הכוללת 2 יח"ד.

קומה א', מפלס +3.12:

מוצעת קומה הכוללת 2 יח"ד, ומרפסות מקורות בחזית צפונית, מזרחית ומערבית.

קומת גג, מפלס +6.24 :

מוצע חדר יציאה לגג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת יחידת דיור אחת מעל המותר 4 במקום 3 במסגרת תוספת 20% יח"ד."

"תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לשם יצירת קומת חניה תת קרקעית."

"הקלה בקו בנין צפוני בשיעור של 1.20 מ' ללא פתחים (קומת חניה) "

"הקלה בגן בנין מערבי בשיעור של 1.20 מ' ללא פתחים (קומת חניה) "

"הקלה במס' הקומות המותרים 3 קומות במקום 2 קומות (עליה לגג) "

"תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לשם יצירת קומת חניה תת קרקעית "

"תוספת יח"ד אחת מעל המותר 4 במקום 3 במסגרת תוספת 20% יח"ד "

"הקלה למרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' "

"הקלה בגובה בניה מעל המותר "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.05.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית מס' 4, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שירות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך 23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: מוצע בבקשה בניין חדש, 4 יח"ד, שטח הבניה צומצמו, פורסמו הקלות כנדרש, לא התקבלו התנגדויות למוצע, הושלמו תנאים טרם דיון, מח' חניה לא מאשרת חניה בתחום החלקה היות ואין גישה מוטורית לחלקה, ניתן לאשר את התוכנית בכפוף להסרת קומת החניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות וישנה חריגה משטחי הבניה, נדרש לפרסום ולא הוצג פריסת גדרות כנדרש, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת, שטחי הבניה צומצמו, בוצע פרסום ללא התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות מעל קומת מסד/מרתף. מוצע: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג וקומת חניה מתחת הכניסה הקובעת, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, אך היות ומח' חניה לא אישרה את החניה המוצעת - יש להסיר את קומת החניה מהתוכנית המוצעת. אישור י גורמים : הסדרי תנועה - אושר, לא ניתן לתכנן חניות היות ואין גישה מוטורית לחלקה - יש להסיר את קומת החניה המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
	20/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6804 תחילת תוקף: 23/112013/1977 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות וישנה חריגה משטחי הבניה, נדרש לפרסום ולא הוצג פריסת גדרות כנדרש, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת, שטחי הבניה צמצמו, בוצע פרסום ללא התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 6804: ישנם 2 נספחים מחייבים לעניין קווי הבניין, מס' קומות וגובה בניה, נספח החתכים אינו מתייחס לקומה 12. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:		

קומת מרתף, מפלס 2.60:- מוצעת קומת חניה החורגת מקו בניין צידי ואחורי, פורסמה הקלה בנדון, היות ואין גישה מוטורית לחלקה מח' הסדרי תנועה לא אישרה חניות בתחום החלקה ונדרש להסיר את הקומה המוצעת הכוללת את החריגה מקו הבניין. קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 6804. שטח בניה: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: 353.5 מ"ר, ש. עיקר מוצע: 352.97 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע: 29 מ"ר, מעבר לכך יותרו שטחים לחניה ומרחבים מוגנים. ש. שרות מוצע: סה"כ 345.21 מ"ר, מתוכם 48.42 מ"ר לממ"ד ו-270.57 מ"ר לחניה. שטח שרות מוצע למבואות ומחסנים הינו $26.22 > 29$ (מותר עפ"י תב"ע). נדרש להסיר את החניה המוצעת, ולכן שטח שרות המוצע יצומצם ל-74.64 מ"ר מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד. מוצע בבקשה: 4 יח"ד, פורסמה הקלה בגין תוספת יח"ד אחת, המהווה תוספת 20%. עפ"י תקנה 2.9(א): תותר תוספת של עד 20%, שטח ממוצע של הדירות המוצעות לא יפחת מ-80 מ"ר, נדרש 100% חתימות. המוצע הינו 20% מהמותר, יש בעלים יחידים בחלקה הוצג חישוב כי שטח ממוצע של הדירות לא פחות מ-80 מ"ר. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות מעל קומת מסד/מרתף.		

מוצע: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג וקומת חניה מתחת הכניסה הקובעת, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, אך היות ומח' חניה לא אישרה את החניה המוצעת - יש להסיר את קומת החניה מהתוכנית המוצעת. גובה: מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה לגובה הבניה, מותר 2 קומות. מוצע בבקשה: 2 קומות וחדר יציאה לגג, פורסמה הקלה בגין תוספת גובה - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +3.12: יח"ד מס' 3, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.60 מ', ובשטח של 5.30 מ"ר. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.90 מ' ובשטח של 7.28 מ"ר. יח"ד מס' 4, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.60 מ' ובשטח של 5.30 מ"ר. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.60 מ' ובשטח של 6.40 מ"ר. פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ' - אין מניעה לאשר בניה במרווחים: עפ"י תקנות בניה במרווחים: גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ, מוצע פריסת גדרות אך לא עומדת בנדרש, מוצע פריסת גדרות כנדרש - אין מניעה לאשר. אישורי גורמים: אדריכל העיר - אושר, דרכים - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר, אישור מח' המאור באגף		

השפ"ע - אושר, במידה ומסגרת ההיתר נדרש פיתוח שצ"פ/כביש/מדרכה יש לאשר תוכנית במח' תאורה. הסדרי תנועה - אושר, לא ניתן לתכנן חניות היות ואין גישה מוטורית לחלקה - יש להסיר את קומת החניה המוצעת. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה בניין חדש, 4 יח"ד, שטח הבניה צומצמו, פורסמו הקלות כנדרש, לא התקבלו התנגדויות למוצע, הושלמו תנאים טרם דיון, מח' חניה לא מאשרת חניה בתחום החלקה היות ואין גישה מוטורית לחלקה, ניתן לאשר את התוכנית בכפוף להסרת קומת החניה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקו בנין צפוני בשיעור של 1.20 מ' ללא פתחים (קומת חניה) הקלה בגן בנין מערבי בשיעור של 1.20 מ' ללא פתחים (קומת חניה) הקלה במס' הקומות המותרים 3 קומות במקום 2 קומות (עליה לגג) תוספת שטחי שרות תת קרקעיים לשם יצירת קומת חניה תת קרקעית תוספת יח"ד אחת מעל המותר 4 במקום 3 במסגרת תוספת 20% יח"ד הקלה למרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' הקלה בגובה בניה מעל המותר	02/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת הנימוקים הבאים: ישנה חריגה משטחי הבניה. נדרש לפרסם הקלה בגין חריגה מקווי הבנין, גובה בניה ומס' קומות. יש להציג פריסת גדרות כנדרש.	03/11/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

פרסום הקלות : בבדיקת התוכנית נראה כי ההקלות אינן מופיעות בטבלת ההקלות - יש לציין את ההקלות שפורסמו ע"ג ההרמוניקה קווי בניין : מוצעת קומת חניה החורגת מקו בניין צידי ואחורי, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקווי הבנין. שטח בניה : ש. עיקרי: המוצע חורג מהשטחים המותרים עפ"י תב"ע - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר עפ"י תב"ע. קומה ב', מפלס +3.15 - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כעיקרי מוצע. ש. שרות: המוצע חורג מהשטחים המותרים עפ"י תב"ע - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. מס' יח"ד : - יש להציג חישוב ששטח ממוצע של הדירות המוצעות אינו פחות מ-80 מ"ר. מס' קומות : - יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה, חדר יציאה לגג. גובה : - יש לפרסם הקלה בגין תוספת גובה מעבר ל-2 קומות המותרות.		

מרפסת זיז : לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ'. המרפסות המוצעות מחושבת כשטח מרפסות - יש לחשב מרפסת מקורה מוצעת כעיקרי. בניה במרווחים : - יש לתקן את הגדרות המוצעים לנדרש עפ"י תקנות. צובר גז : - על עורך הבקשה להציג פתרון לגז בבקשה. אישור י גורמים : הסדרי תנועה - התקבל דחייה אוטומטית מח' הסדרי תנועה בתאריך 30.08.2022 - יש להמציא אישור זה. דרכים - התקבל דחייה מח' דרכים בתאריך 29.08.2022, תיק נדחה, יש לקבל אישור צוות בקר תנועה - יש להמציא אישור זה. איכות סביבה - התקבל דחייה מח' איכות סביבה בתאריך 06.06.2022, לא התקבלו מסמכים - יש להמציא אישור זה. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
לדחות במתכונת המוצעת:	20/10/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: ישנה חריגה משטחי הבניה. נדרש לפרסם הקלה בגין חריגה מקווי הבנין, גובה בניה ומס' קומות. יש להציג פריסת גדרות כנדרש. פרסום הקלות : בבדיקת התוכנית נראה כי ההקלות אינן מופיעות בטבלת ההקלות - יש לציין את ההקלות שפורסמו ע"ג ההרמוניקה קווי בניין : מוצעת קומת חניה החורגת מקו בניין צידי ואחורי, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקווי הבנין. שטח בניה : ש. עיקרי: המוצע חורג מהשטחים המותרים עפ"י תב"ע - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר עפ"י תב"ע. קומה ב', מפלס +3.15 - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כעיקרי מוצע. ש. שרות: המוצע חורג מהשטחים המותרים עפ"י תב"ע - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. מס' יח"ד : - יש להציג חישוב ששטח ממוצע של הדירות המוצעות אינו פחות מ-80 מ"ר. מס' קומות :		

- יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה, חדר יציאה לגג. גובה : - יש לפרסם הקלה בגין תוספת גובה מעבר ל-2 קומות המותרות. מרפסת זיז : לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ'. המרפסות המוצעות מחושבת כשטח מרפסות - יש לחשב מרפסת מקורה מוצעת כעיקר. בניה במרווחים : - יש לתקן את הגדרות המוצעים לנדרש עפ"י תקנות. צובר גז : - על עורך הבקשה להציג פתרון לגז בבקשה. אישור י גורמים : הסדרי תנועה - התקבל דחייה אוטומטית מח' הסדרי תנועה בתאריך 30.08.2022 - יש להמציא אישור זה. דרכים - התקבל דחייה מח' דרכים בתאריך 29.08.2022, תיק נדחה, יש לקבל אישור צוות בקר תנועה - יש להמציא אישור זה. איכות סביבה - התקבל דחייה מח' איכות סביבה בתאריך 06.06.2022, לא התקבלו מסמכים - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית :		

- על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6804 תחילת תוקף: 23/11/2013 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד. מספר נספח רלוונטי 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 6804: ישנם 2 נספחים מחייבים לעניין קווי הבניין, מס' קומות וגובה בניה, נספח החתכים אינו מתייחס לקומה ז. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת מרתף, מפלס 2.60:- מוצעת קומת חניה החורגת מקו בניין צידי ואחורי, לא	02/10/2022	חוות דעת תכנונית

פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקווי הבנין. קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 6804. שטח בניה: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: 353.5 מ"ר. ש. עיקר מוצע: 370.56 מ"ר, המוצע חורג מהשטחים המותרים עפ"י תב"ע - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר עפ"י תב"ע. קומה ב', מפלס +3.15: מוצעות 4 מרפסות מקורות, המרפסות מחושבות כשטחי מרפסות - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כעיקרי מוצע. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע: 29 מ"ר, מעבר לכך יותרו שטחים לחניה ומרחבים מוגנים. ש. שרות מוצע: סה"כ 416.80 מ"ר, מתוכם 48.32 מ"ר לממ"ד ו-329.84 מ"ר לחניה. שטח שרות מוצע למבואות ומחסנים הינו $29 < 38.64$ (מותר עפ"י תב"ע) - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד. מוצע בבקשה: 4 יח"ד, פורסמה הקלה בגין תוספת יח"ד אחת, המהווה תוספת 20%. עפ"י תקנה 2.9(א): תותר תוספת של עד 20%, שטח ממוצע של הדירות המוצעות לא יפחת מ-80 מ"ר, נדרש 100% חתימות. המוצע הינו 20% מהמותר, יש בעלים יחידים בחלקה - יש להציג חישוב ששטח ממוצע של הדירות המוצעות אינו פחות מ-80 מ"ר. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות מעל קומת מסד/מרתף.	

מוצע: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג וקומת חניה מתחת הכניסה הקובעת, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה, חדר יציאה לגג. גובה: מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה לגובה הבניה, מותר 2 קומות. מוצע בבקשה: 2 קומות וחדר יציאה לגג, לא פורסמה הקלה בגין תוספת גובה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת גובה מעבר ל-2 קומות המותרות. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +3.12: יח"ד מס' 3, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.60 מ', ובשטח של 5.30 מ"ר. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.90 מ' ובשטח של 7.28 מ"ר. יח"ד מס' 4, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.60 מ' ובשטח של 5.30 מ"ר. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.60 מ' ובשטח של 6.40 מ"ר. לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ'. המרפסות המוצעות מחושבת כשטח מרפסות - יש לחשב מרפסת מקורה מוצעת כעיקרי. בניה במרווחים: עפ"י תקנות בניה במרווחים: גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ, מוצע פריסת גדרות אך לא עומדת בנדרש - יש לתקן את הגדרות המוצעים לנדרש עפ"י תקנות.		

צובר גז: עורך הבקשה לא מראה מיקום לתכנון צובר הגז- על עורך הבקשה להציג פתרון לגז בבקשה. אישורי גורמים: אדריכל העיר - התקבל אישור בתאריך 27.03.2022, 4 יח"ד - מאושר. הסדרי תנועה - התקבל דחייה אוטומטית מח' הסדרי תנועה בתאריך 30.08.2022 - יש להמציא אישור זה. דרכים - התקבל דחייה מח' דרכים בתאריך 29.08.2022, תיק נדחה, יש לקבל אישור צוות בקר תנועה - יש להמציא אישור זה. איכות סביבה - התקבל דחיית מח' איכות סביבה בתאריך 06.06.2022, לא התקבלו מסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל אישור בתאריך 03.08.2022, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ל". שפ"ע - התקבל אישור המחלקה בתאריך 27.03.2022. אישור מח' המאור באגף השפ"ע - התקבל אישור בתאריך 07.04.2022, במידה ומסגרת ההיתר נדרש פיתוח שצ"פ/כביש/מדרכה יש לאשר תוכנית במח' תאורה. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה בניין חדש, 4 יח"ד, ישנה חריגה משטחי הבניה, יש לפרסם הקלות בגין חריגה מקווי הבנין, גובה בניה, מס' קומות, לא מוצג פריסת גדרות כנדרש - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
- תוספת יחידת דיור אחת מעל המותר 4 במקום 3 במסגרת	01/03/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		תוספת 20% יח"ד. - תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לשם יצירת קומת חניה תת קרקעית.

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	אישור שירותי הכבאות
5	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
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	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	עפ"י סעיף 9(ט)(3)(א): רישום התצ"ר
14	אישור מח' המאור: במידה ובמסגרת ההיתר נדרש פיתוח שצ"פ / כביש / מדרכה יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור
15	תברואה: יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר
16	הפקדת כתב התחייבות ביצוע כל העבודות/תיקונים המפורטים סעיף 19 בתקנון
17	עפ"י תיק מידע סעיף 16: חובת בקרה במכון בקרה
18	אישור מח' לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
19	הצהרת עורך הבקשה
20	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
21	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר
22	הסרת קומת החניה המתוכננת היות ומח' הסדרי תנועה לא אישרה חניה בתחום החלקה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע בבקשה בניין חדש, 4 יח"ד, שטח הבניה צומצמו, פורסמו הקלות כנדרש, לא התקבלו התנגדויות למוצע, הושלמו תנאים טרם דיון, מח' חניה לא מאשרת חניה בתחום החלקה היות ואין גישה מוטורית לחלקה, ניתן לאשר את התוכנית בכפוף להסרת קומת החניה.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות וישנה חריגה משטחי הבניה, נדרש לפרסום ולא הוצג פריסת גדרות כנדרש, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת, שטחי הבניה צמצמו, בוצע פרסום ללא התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון.

מס' קומות :

מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות מעל קומת מסד/מרתף.

מוצע: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג וקומת חניה מתחת הכניסה הקובעת, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, אך היות ומח' חניה לא אישרה את החניה המוצעת - יש להסיר את קומת החניה מהתוכנית המוצעת.

אישור י גורמים :

הסדרי תנועה - אושר, לא ניתן לתכנן חניות היות ואין גישה מוטורית לחלקה - יש להסיר את קומת החניה המוצעת.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1988/0100.01
מספר סידורי	83

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בניית מעטפת, תוספת ממד"ים, פיצול יח"ד, בניית מרפסת ושינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ג'יימס ייקוב יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	טרייסמן נחמן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אורוגואי 21 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3157	תחילת תוקף	03/10/1985	70	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וגג רעפים הכולל 2 כניסות ומשמש למגורים, ברח' אורוגואי 21, גוש: 30413 חלקה: 70.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע מעטפת לתוספת המוצעת בחזית צפונית ודרומית.
קומה א', מפלס +2.70: מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית ודרומית ומרפסות בחזית צפונית ודרומית.
קומה ב', מפלס +5.40: מוצעת יח"ד חדשה, הכוללת מרפסת זיז בחזית דרומית ומזרחית.
קומת גג, מפלס +8.10: מוצע שימוש בחלל רעפים ומרפסת גג לא מקורה בחזית צפונית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה מקו בניין לתוספת ממ"דים"

"הקלה 5% השלמת קומת גג"

"הקלה 6% מתאר 62"

"הקלה מנספח הבינוי בדבר שינוי מגג רעפים לגג בטון בחזית צפונית"

"הקלה מקו בניין בדבר ריצוף מרפסת גג"

"הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת יח"ד"

"הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת בינוי על מרפסות גג"

"הקלה מקו בניין לריצוף ושימוש בגג הממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 70, 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 התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מיתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת וועדה האם לזמן את המתנגדת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבינוי מוצע מכח התב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, התקבל אישור מנהל האגף למוצע, המבקש הגיש 100% חתימות שכנים למוצע, התקבלה התנגדות מאת דיירת בדירת המעטפת, דירת עמידר, התקבלה חתימת עמידר בעת פתיחת התיק לבקשה המוצעת - מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדת, המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 31.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה א', מפלס 2.70+: חזית צפונית - מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי אך תואמת נספח, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', הבינוי המוצע חורג מקו בניין לקומה א', מותר מרווח של 4.60 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הוסכם כי יוסר החלון הפונה לחזית הצידיית וכך יעמוד בתקנות בניה במרווחים - אין מניעה לאשר בכפוף להסרת החלון. קומה ב', מפלס 5.40+, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, המוצע מותר מרווח העולה על 2.70 מ', פורסמה הקלה בנדון - ניתן לאשר בכפוף להסרת החלון הפונה למרווח. מרפסת גג : קומה ב', מפלס 5.40+, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומת גג, מפלס 8.10+, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *נזקים כתוצאה משיפוצים קודמים *פגיעה אסטטית *רעש *פגיעה באור השמש *פגיעה באיכות חיים *הגג של כל הדיירים ולא של המבקש. המתנגדת הינה דיירת של דירת עמידת המתגוררת בדירה בה מוצעת מעטפת, התקבלה חתימת עמידר בעת פתיחת התיק לבקשה המוצעת, מעבר לכך התקבלו 100% חתימות שכנים למוצע, מובא להכערת הוועדה האם לזמן את המתנגדת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3157 תחילת תוקף: 03/10/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62, אזור מגורים 5 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מחייב (שותק), מוצע בבקשה בניה בשונה מהנספח, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 31.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) קומה א', מפלס 2.70+: חזית צפונית - מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי אך תואמת נספח, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', הבינוי המוצע חורג מקו בניין לקומה א', מותר מרווח של 4.60 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הוסכם כי יוסר החלון הפונה לחזית הצידיית וכך יעמוד בתקנות בניה במרווחים - אין מניעה לאשר בכפוף להסרת החלון. חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי במסגרת קו בניין של קומת הקרקע, הבינוי חורג מקו בניין קומה א', אך תואם נספח בינוי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר 2.70 מ', המוצע משאיר מרווח של 6.40 מ' - אין מניעה לאשר. קומה ב', מפלס 5.40+, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, המוצע מותר מרווח העולה על 2.70 מ', פורסמה הקלה בנדון - ניתן לאשר בכפוף להסרת החלון הפונה למרווח.		

שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 14 מ"ר תוספת ליח"ד בקומה א' ו-64 מ"ר בקומה ב'. הקלות: פורסמה הקלה בגין 6%, שטח המגרש הינו 1581 מ"ר, $6\% = 94.86$ מ"ר, קיימים 8 דיירים, סה"כ 6% לכל דייר: 11.86 מ"ר. סה"כ מותר לבניה בקומה א': 25.86 מ"ר, מוצע: שטח בסך של 28.85 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה בקומה ב': 64 מ"ר, קיים: 51.84 מ"ר, מוצע: תוספת שטח מכח התב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, התקבל אישור מנהל האגף למוצע, להלן פרוט: 5% השלמת קומת גג: מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג, שטח המגרש 1581, $5\% = 79.05$ מ"ר, לחלק ל-4 דירות הגג, 19.76 מ"ר לכל דירה. סה"כ שטח מותר לבניה בקומת הגג: 83.76 מ"ר, מוצע בבקשה: תוספת בינוי בשטח של 26.10 מ"ר בקומה הקיימת ו-5.82 מ"ר בחלל רעפים, סה"כ: 83.6 מ"ר - עומד במותר. ממ"ד: חזית צפונית - מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה לא תעלה על 2/3 מהמרווח המוקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת עומדת במותר, החלון המוצע פונה לחלקה הגובלת אך אינו פונה לבינוי שכן. מרפסת גג: קומה א', מפלס +2.70: חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי. חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה, מרפסת חלקית מהמופיע בנספח היות ומוצע בינוי במקום מרפסת מכח 6% הקלה. קומה ב', מפלס +5.40: חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומת גג, מפלס +8.10: חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג		

לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח': נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 100% חתימות שכנים, שטח הדירה המוצעת עולה על 33 מ"ר. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות, קיים: 3 קומות (אושר היתר לתוספת הקיימת בקומה ב') מוצע בבקשה: תוספות בניה לקומות הקיימות ושימוש בחלל גג הרעפים בגובה שינו עולה על 2.20 מ', המוצע מחושב כשטח עיקרי ועומד בשטחי הבניה המותרים. גובה בניה: מוצע בבקשה הגבהת הגג הקיים בהתאם לגובה הגג השכן, עד לגובה של 1.50 + מ', התקבל אישור מנהל האגף למוצע - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: תוספת יח"ד, הוגשו 100% חתימות שכנים. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר, דרכים - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבינוי מוצע מכח התב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, התקבל אישור מנהל האגף למוצע, המבקש הגיש 100%	

חתימות שכנים למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *נזקים כתוצאה משיפוצים קודמים *פגיעה אסטטית *רעש *פגיעה באור השמש *פגיעה באיכות חיים *הגג של כל הדיירים ולא של המבקש. המתנגדת הינה דיירת של דירת עמידת המתגוררת בדירה בה מוצעת מעטפת, התקבלה חתימת עמידר בעת פתיחת התיק לבקשה המוצעת, מעבר לכך התקבלו 100% חתימות שכנים למוצע, מובא להכערת הוועדה האם לזמן את המתנגדת.		
הקלה מקו בניין לתוספת ממדי"ם. הקלה 5% השלמת קומת גג. הקלה 6% מתאר 62. הקלה מנספח הבינוי בדבר שינוי מגג רעפים לגג בטון בחזית צפונית. הקלה מקו בניין בדבר ריצוף מרפסת גג. הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת יח"ד. הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת בינוי על מרפסות גג. הקלה מקו בניין לריצוף ושימוש בגג הממ"ד.	19/03/2024	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, צבעות 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	10
	אישור מורשה נגישות מת"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת וועדה האם לזמן את המתנגדת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבינוי מוצע מכח התב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, התקבל אישור מנהל האגף למוצע, המבקש הגיש 100% חתימות שכנים למוצע, התקבלה התנגדות מאת דיירת בדירת המעטפת, דירת עמידר, התקבלה חתימת עמידר בעת פתיחת התיק לבקשה המוצעת - מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדת,

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 31.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

קומה א', מפלס +2.70: חזית צפונית - מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי אך תואמת נספח, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', הבינוי המוצע חורג מקו בניין לקומה א', מותר מרווח של 4.60 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הוסכם כי יוסר החלון הפונה לחזית הצידיית וכך יעמוד בתקנות בניה במרווחים - אין מניעה לאשר בכפוף להסרת החלון.

קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, המוצע מותר מרווח העולה על 2.70 מ', פורסמה הקלה בנדון - ניתן לאשר בכפוף להסרת החלון הפונה למרווח.

מרפסת גג :

קומה ב', מפלס +5.40, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

קומת גג, מפלס +8.10, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד:

*נזקים כתוצאה משיפוצים קודמים

*פגיעה אסטטית

*רעש

*פגיעה באור השמש

*פגיעה באיכות חיים

*הגג של כל הדיירים ולא של המבקש.

המתנגדת הינה דיירת של דירת עמידת המתגוררת בדירה בה מוצעת מעטפת, התקבלה חתימת עמידר בעת פתיחת התיק לבקשה המוצעת, מעבר לכך התקבלו 100% חתימות שכנים למוצע, מובא להכערת הוועדה האם לזמן את המתנגדת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	1978/0316.02
מספר סידורי	84

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברלין אלכסנדר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אופירה 7 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30244	160	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1866	תחילת תוקף	08/08/1974			
א1866	תחילת תוקף	07/02/1980			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת
בשכונת סנהדריה מבקשים עבור דירה מספר 7 תוספת מרפסות זיז בחזית קידמית .
היתר בניה מקורי ניתן בבקשה 1978/316 .

פרסום הקלות –

לא פרסמו הקלות אך ביצעו משלוח הודעות

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 11.4.2024 כאשר הוגשה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה לכך שהמרפסת תחשיך את הבית . - מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה ושפ"ע : אין צורך מדובר במרפסת זיז

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	הבקשה מובאת לפרסום לעניין חריגת המרפסת מקו בנין קידמי וזאת כי מבקשים מרפסת בעומק העולה על המותר מכוח תכנית מתאר 62 לעניין מרפסת בחזית קידמית . לאחר הוועדה וטרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון מרפסות בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי וכן עדכון טבלת ההקלות והוספת הקלה בדבר " הקלה מקו בנין קידמי עבור מרפסת זיז " . וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי כולל הצגת שטח מרפסות הזיז המאושרות והמוצעות באופן שלא יעלה על המותר לשירה וכן יש לציין את אופן הסגירה של מרפסות השרות בהתאם למתאר 62 .
10/06/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 1866 א' הקובעת אזור מגורים 3 תחילת תוקף 7.2.1980 בכפיפות למתאר 62

סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התב"ע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי: התב"ע לא כוללת נספח בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר מבקשים מרפסת החורגת מקו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי .. בינוי : עבור דירה 7 מבקשים את הבינוי הבא : מבקשים לסגור מרפסת שרות בחזית דרומית וחזית מזרחית בחלונות – מדובר במרפסות שרות מאושרות מכוח מתאר 62 ואשר קיימות בחזית צידית ואחורית בשטח הקטן מ"ר 62 כ"כ שהיות ומרפסות אלו מתוכננות לכל העמודה ונסגרות באופן אחיד ניתן לאשר אך יש להציג זאת כנדרש בהרמוניקה . מבקשים לסגור מרפסת שרות בחזית מזרחית בחלונות – מדובר במרפסת שרות מכוח מתאר 62 בשטח הקטן מ"ר 62 כ"כ שהיות ומרפסות אלו מתוכננות לכל העמודה ונסגרות באופן אחיד ניתן לאשר אך יש להציג זאת כנדרש בהרמוניקה מבקשים בחזית צפונית מרפסת זיז בעומק של 1.8 מטר החורגת מקו בנין ואשר מהווה הגדלה מרפסת זיז קיימת בחזית זו בעומק של 90 ס"מ – הגדלה זו תאושר בתנאים הבאים : פרסום הקלה – מדובר בתוכנית הכפופה למתאר 62 אשר מאפשרת מרפסת זיז בחזית קידמית בעומק של 1.5 מטר בתנאי שלא תעלה על שליש מהמרווח ולכן העומק המותר הוא 1 מטר . בבקשה הנוכחית מבקשים עומק העולה על המותר ולכן יש לצורך בפרסום הקלה . עמידה בתקנות החוק – לפי תקנות החוק בניה במרווחים ניתן לבקש מרפסת זיז בחריגה בכפוף להקלה וזאת כאשר שומרים של 40% חריגה מקו בנין קידמי , המרפסת המבוקש עולה על 40% המותרים וזאת כי קו הבנין הוא 3 מטר ומאפשר חריגה של עד 1.2 מטר ולכן יש לצמצם למותר וכמובן לפרסם הקלה בנושא שטח – לדירה זו קיימות מרפסות זיז בשטח של כ 4 מ"ר , בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת זיז בשטח של כ 12 מ"ר דבר הגורם לשטח מרפסות לעלות על המותר ויש לצמצם	

תכנית צל – הוצגה תכנית צל עבור ייתר השכנים להרחבת המרפסת באופן זהה אך יש לתקן תוכנית צל זו בכפוף לצמצום עומק המרפסת ועמידה בשטח המותר לדירה . מדיניות המחלקה - לפי מדיניות המחלקה יש לתכנן מרפסות בצמד בבקשה הנוכחית מבקשים להרחיב מרפסת זיז קיימת כך שהדבר מהווה עמידה במדיניות אך נדרשים להציג תכנית צל ברת מימוש זהה לשכנים הצמודים והציגו כנדרש .. שטח בניה: שטח עיקרי – לא מבקשים שטחי בניה עיקריים . שטחי שרות – מבקשים תוספת מרפסות זיז . שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר . לכל דירה קימות מרפסות בהיתר בניה מקורי יש לצרף טבלת מאזן מרפסות לראות שלא חורגים מהשטח המותר לכל דירה לאחר הצגת טבלה זו ניתן לבחון מה השטח הנותר לכל דירה ובהתאם לשטח זה לבחון תוספת מרפסות בהתאם להוראות התוכנית . . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון מרפסות בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי וכן עדכון טבלת ההקלות והוספת הקלה בדבר " הקלה מקו בנין קידמי עבור מרפסת זיז " . וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי כולל הצגת שטח מרפסות הזיז המאושרות והמוצעות באופן שלא יעלה על המותר לשירה וכן יש לצין את אופן הסגירה של מרפסות השרות בהתאם למתאר 62 . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה לעניין כך שהמרפסת תחשיך את הדירה – יובא להכרעת הוועדה כאשר הבקשה תעלה לאישור .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
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

המליצת האגף

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום לעניין חריגת המרפסת מקו בנין קידמי וזאת כי מבקשים מרפסת בעומק העולה על המותר מכוח תכנית מתאר 62 לעניין מרפסת בחזית קידמית.

לאחר הוועדה וטרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון מרפסות בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי וכן עדכון טבלת ההקלות והוספת הקלה בדבר "הקלה מקו בנין קידמי עבור מרפסת זיז".

וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי כולל הצגת שטח מרפסות הזיז המאושרות והמוצעות באופן שלא יעלה על המותר לשירה וכן יש לצין את אופן הסגירה של מרפסות השרות בהתאם למתאר 62.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0380.03
מספר סידורי	85

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואם תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד עזריאל משה
עורך הבקשה	אדריכל חרלפ גדעון
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	48

כתובת האתר

שחל 49 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
905687	תחילת תוקף	26/08/2023	1	מגורים ג	2930

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת
בשכונת גבעת מרדכי רחוב שחל מבקשים תוספות בניה לעמודה בחזית דרומית
קיימת בקשה מקבילה בת.ב 2017.380.1 ות.ב 2017.380.2
התרי בניה קודמים ניתנו בבקשה 2010.1059.1

פרסום הקלות – פורסמה ההקלה הבאה

בניה שלא בהינף אחד

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות הוגשה התנגדות אחת של השכן בקומת גג .

עיקר הטענות כי על המבקש לסגור את הפתח אשר פתח במרפסת הגג מעל תוספת בניה אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 וזאת לצורך מרפסת גג לדירה 35.

למותר לציין כי מדובר בתוספת בניה אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 כאשר גג התוספת לא הוכשר בהיתר כמרפסת והמתנגד יצא למרפסת זו ללא היתר מה לו כי ילין על פתח בגג המרפסת כאשר המרפסת לא מוצמדת לו .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה

אישור שפ"ע : התקבל דחיה

אישור חיזוק מבנים : נדרש ולא התקבל

אישור אדריכל העיר לתכנון המרפסות – נדרש ולא התקבל .

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :
	לא הגישו אישורים מקדימים של המחלקות כגון איכות סביבה , שפ"ע ואדריכל העיר .
	לא הגישו אישור חיזוק מבנים בהתאם לסעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית האומר כי " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה " – אישור חיזוק מבנים מהווה תנאי לדיון .
	לא עומדים בשלבויות ביצוע לענין תכנון המרפסות כמפורט להלן כאשר לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן :

תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מזרחית אך לא כולל עמודת הממדים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין "בניה שלא בהינף אחד" – הקלה זו תאשר לאחר קבלת התחייבות משפטית. כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים. בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו. בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 49 לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלביות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב 2017.380.1 וכן בבקשה 2017.380.2 וכן יש להציג תוכנית גגות כולל הצגת הבינוי הקיים ללא היתר בגג להריסה ולצין לא חלק מבקשה זו ולהתאים את הקיים בגג לשטח. 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.		
	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 905687 הקובעת אזור מגורים ג תחילת תוקף 26.8.2023 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2(ז) להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה ומספר הקומות לפי נספח 1 , קוי בנין , מספר יחידות דיור – עומדים בסעיף הנ"ל נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם נספח לעמודה הדרומית כאשר פורסמה הקלה לעניין אי עמידה בשלבויות ביצוע ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי המתייחס לתנאים עבור אישור הקלה זו . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש . בינוי קומה 2- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 1,2) בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 2 הכוללת תוספת בניה בחזית מזרחית מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים . וכן מבקשים תוספת שטחים ע"י שימוש במעטפת אשר אושרה בתב.ב 2010.1059.1 למגורים , תואם נספח לדירה 1 מבקשים מעטפת בניה – יש לקבל את הסכמת דירה זו למעטפת ע"ג התוכנית שתובא לדיון . יש לציין כי התוספת המותרת לפי נספח בחזית מזרחית דרומית לא מבוקשת - אין צורך בפרסום הקלה לבניה השונה מנספח הבינוי אך יש צורך לתכנן את הבינוי באופן סימטרי ואחיד יובהר שבשל אי מימוש בינוי זה פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד .		

על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 קומה 1- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 413) וכן בחזית הצפונית קיים מקלט . בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 הדירות את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . וכן יש לבקש שימוש במעטפת של דירה מספר 4 אשר אושרה בת.ב. 2010.1059.1 קומת כניסה - קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 5,6,7,8) בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 6 הכוללת תוספת בניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים וכן יש לבקש את השימוש במעטפת המאושרת בת.ב. 2010.1059.1 לדירה 7 מבקשים מעטפת בניה – יש לקבל את הסכמת דירה זו למעטפת ע"ג התוכנית שתובא לדיון . קומה א' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 9,10,11,12) בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 11 הכוללת תוספת בניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים . לדירה 10 מבקשים מעטפת בניה – יש לקבל את הסכמת דירה זו למעטפת ע"ג התוכנית שתובא לדיון . קומה ב' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 13,14,15,16) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 14 ו15 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים וכן מבקשים שימוש במעטפת של דירה מספר 14 אשר אושרה		

בת.ב 2010.1059.1 - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . קומה ג' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 17,18,19,20) בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 19 הכוללת תוספת בניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים . לדירה 18 יש להציג מעטפת בניה וקבל את הסכמת דירה זו למעטפת ע"ג התוכנית שתובא לדיון וזאת היות ומדובר בנין סימטרי ויש להציג בינוי אחיד וזאת גם על מנת לאשר את הבינוי לייתר הקומות קומה ד' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 21,22,23,24) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 22,23 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . קומה ה' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 25, 26,27,28) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 26,27 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים וכן מבקשים שימוש במעטפת של דירה מספר 26 אשר אושרה בת.ב 2010.1059.1 - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . קומה ו' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 29,30,31,32) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 30.31 את תוספת		

הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . קומה ז' קומה זו כוללת 4 דירות (דירות 33,34,35,36) בבקשה הנוכחית מבקשים ל2 דירות 34,35 את תוספת הבניה מחדר הרחצה ובחזית דרומית מרפסת על עמודים - על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.1 לייתר הדירות ובבקשה 2017.380.2 . הערה לעניין המרפסות המבוקשות על עמודים בחזית זו : לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ח) תותר הקמת המרפסות על עמודים בתאום ותכנון עיצוב המרפסות עם אדריכל העיר וכן לפי סעיף 7.1.2 של שלבויות הביצוע האומר כי בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בניית המרפסות בשלבים . עוד יודגש כי מעיון בהחלטת וועדת הערר עולה כי רוח ההחלטה היא שתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה עבור תוספת המרפסות יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעיצוב המרפסות – ולכן כתנאי להחזרת הבקשה לדיון יש לקבל אישור אדריכל העיר שטח בניה: מבקשים בינוי תואם תב"ע נושא שטחי הבניה יבחן טרם החזרת הבקשה לדיון לאישור . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.1 וכן בבקשה 2017.380.2 וכן יש להציג תוכנית גגות כולל הצגת הבינוי הקיים ללא היתר בגג להריסה ולצין לא חלק מבקשה זו ולהתאים את הקיים בגג לשטח . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה – יש לקבל אישור חיזוק מבנים .		

שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן : תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מזרחית אך ללא הבינוי של עמודת הממדים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית . כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים . בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו . בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 49 לסיכום – לא עומדים בשלביות הביצוע לעניין המרפסות התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת .		
בניה שלא בהינף אחד.	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	7

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אישורים מקדימים של המחלקות כגון איכות סביבה , שפ"ע ואדריכל העיר .

לא הגישו אישור חיזוק מבנים בהתאם לסעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית האומר כי " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה " – אישור חיזוק מבנים מהווה תנאי לדיון .

לא עומדים בשלבויות ביצוע לענין תכנון המרפסות כמפורט להלן כאשר לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן :

תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית –

בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מזרחית אך לא כולל עמודות הממדים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית .

כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים .

בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלבויות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו .

בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 49

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב 2017.380.1 וכן בבקשה 2017.380.2 וכן יש להציג תוכנית גגות כולל הצגת הבינוי הקיים ללא היתר בגג להריסה ולצין לא חלק מבקשה זו ולהתאים את הקיים בגג לשטח .

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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2017/0380.01
מספר סידורי	86

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד עזריאל משה מיופה כוח לטיפול בבקשה
עורך הבקשה	אדריכל חרלפ גדעון
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	52

כתובת האתר

שחל 51 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	122	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12672	תחילת תוקף	08/05/2009			
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
5/52/01	תחילת תוקף	08/02/1985			
905687	תחילת תוקף	26/08/2023			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גבעת מרדכי רחוב שחל מבקשים תוספות בניה לעמודה בחזית דרומית מערבית

יש לצין כי יש בקשה מקבילה בת.ב 2017.380.2

פרסום הקלות – פורסמה ההקלה הבאה

בניה שלא בהינף אחד

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות הוגשה התנגדות אחת של אברהם אריאל .

עיקר טענותיו לעניין זה שלא צרפו אותו לבקשה והוא מעוניין להיות חלק מהבקשה .
וכן הוא טוען שחתמו עבור מעטפת הבניה שמבקשים בדירתו ללא ידיעתו.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה מיום 16.4.2024

אישור שפ"ע : התקבל דחיה מיום 16.4.2024

אישור חיזוק מבנים : נדרש ולא התקבל

אישור אדריכל העיר לתכנון המרפסות – נדרש ולא התקבל .

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הגישו אישורים מקדימים של המחלקות כגון איכות סביבה , שפ"ע ואדריכל העיר . לא הגישו אישור חיזוק מבנים בהתאם לסעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית האומר כי " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה " – אישור חיזוק מבנים מהווה תנאי לדיון . לא עומדים בשלביות ביצוע לענין תכנון המרפסות כמפורט להלן כאשר לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים

כמפורט להלן : תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מערבית אך לא לכל הדירים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית . כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בניית המרפסות בשלבים . בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו . בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 51 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים את הבינוי לדירות בחזית הדרומית מערבית ולדירות בחזית הצפונית מערבית בבקשה מקבילה אשר בהליך רישוי ת.ב. 2017.380.2 כנדרש לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלביות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.2 . להלן הבינוי המבוקש קומה 3- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 1,2) כאשר לדירה 2 מבקשים בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 1 מבקשים מעטפת בניה עבור מעטפת זו קיבלו הסכמה של השכן אך מכיוון ונדרשים להתאים את המעטפת שתוצג באופן זהה לבינוי המבוקש לשכן יש לקבל הסכמה חוזרת של דירה זו למעטפת . לסיכום - על מנת לאשר את הבינוי יש לקבל הסכמה של דירה 1 למעטפת אשר תוצג באופן סימטרי ולעמוד בשלביות הביצוע לעניין המרפסות .		

קומה 2- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 3,4) כאשר מבקשים בחזית דרומית מערבית עבור כל דירה תוספת בניה התואמת נספח בינוי - ניתן לאשר בכפוף לעמידה בשלביות ביצוע לעניין מרפסות קומה 1- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 5,6) וכן בחזית הצפונית מקלט בבקשה הנוכחית מבקשים בחזית דרומית מערבית עבור כל דירה תוספת בניה התואמת נספח בינוי - ניתן לאשר בינוי זה בכפוף לעמידה בשלביות ביצוע לעניין המרפסות ובכפוף להצגת המקלט בהתאם לקיים ללא שינוי וזאת בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ה) האומר כי שינוי השימוש של המקלט למחסן יהיה רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים בכל אחד מהבניינים וכן יש להציג בחזית צפונית את מעטפת הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה בת.ב 2017.380.2 . קומת כניסה (דירות 7,8,9,10) , קומה א' (דירות 11,12,13,14 , קומה ב' (דירות 15,16,17,18) קומה ג (דירות 19,20,21,22) קומה ד' (דירות 23,24,25,26) , בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 9ו8 בקומת הכניסה , ועובר דירות 12 ו13 בקומה א' ועבור דירות 16ו17 בקומה ב' ועבור דירות 20ו21 בקומה ג' ועבור דירות 24ו25 בקומה ד' מבקשים בחזית דרומית מערבית תוספת בניה התואמת נספח בינוי על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג בחזית צפונית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.2 לייתר הדירות . קומה ה' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 27,28,29,30) בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 28 בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 29 צוין במלל מעטפת מוצעת אך לא הציגו כלל את המעטפת , יש להציג מעטפת כנדרש ולקבל הסכמת הבעלים של דירה זו מכיוון שהתקבלה הסכמה אבל לא הוצג בפניהם המעטפת .		

על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית צפונית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב. 2017.380.2 ליתר הדירות ולהגיש הסכמה של דירה מספר 29 למעטפת אשר תוצג כנדרש . יובהר כי בדירה מספר 29 לא מבקשים מעטפת לבניה המותרת בחזית מזרחית דרומית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד . קומה ו' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 31,32,33,34) בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 33 מעטפת הנושא צוין במלל אך לא הציגו כלל את המעטפת – יש להציג את המעטפת באופן ברור + הסכמת הבעלים של דירה זו . יובהר כי המעטפת המבוקשת היא רק לדירה 33 וזאת לדירה 32 לא ביקשו מעטפת כלל היות והקומה מעל מבקשת מרפסת והרחבת חדר הרחצה לא ניתן לאפשר בינוי של מרפסות באופן לא אחיד היות ומדובר בבניין סימטרי לכן על מנת לאפשר את המרפסת בקומה העליונה יש להציג מעטפת זהה גם לדירה מספר 32 . יובהר כי מעטפת הבניה לא כוללת את הבניה המותרת בחזית דרומית מערבית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד . קומה ז' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 35,36,37,38) בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה 37 בינוי השונה מנספח הבינוי וזאת כי הבינוי כולל רק את המרפסת והגדלת חדר הרחצה ללא מימוש הבינוי בחזית דרומית מזרחית . מכיוון ומבקשים לממש חלק מתוספת הבניה המותרת נוצר בינוי לא סימטרי ולכן על מנת לאשר חלק מהבינוי יש לצרף את השכן של דירה 36 לבקשה ולתכנן את הבניה באופן סימטרי ואחיד מה גם שנדרשו להגיש אישור אדריכל העיר לתכנון המרפסות . יובהר כי אין צורך בפרסום הקלה לבניה השונה מנספח בינוי מנחה אך יש צורך בתכנון הבינוי באופן סימטרי ואחיד	

ועבור דירה 36 לא מבקשים מעטפת כלל לא ניתן לאפשר בינוי זה עד שלא מציגים מראה אחיד לכל תוספות הבניה וכן יש להציג התייחסות לבקשה המקבילה המבוקשת לדירות 35 ו38 ב.ת.ב. 2017.380.2 . הערה לעניין המרפסות המבוקשות על עמודים בחזית זו : לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ח) תותר הקמת המרפסות על עמודים בתאום ותכנון עיצוב המרפסות עם אדריכל העיר וכן לפי סעיף 7.1.2 של שלביות הביצוע האומר כי בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בניית המרפסות בשלבים . עוד יודגש כי מעיון בהחלטת וועדת הערר עולה כי רוח ההחלטה היא שתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה עבור תוספת המרפסות יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעיצוב המרפסות – ולכן כתנאי להחזרת הבקשה לדיון יש לקבל אישור אדריכל העיר		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 905687 הקובעת אזור מגורים ג תחילת תוקף 26.8.2023 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2(ז) להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה ומספר הקומות לפי נספח 1 , קוי בנין , מספר יחידות דיור – עומדים בסעיף הנ"ל נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם נספח לעמודה הדרומית מערבית כאשר פורסמה הקלה לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי המתייחס לתנאים עבור אישור הקלה זו . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה	29/05/2024	חוות דעת תכנונית

מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש . בינוי קומה 3- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 1,2) כאשר לדירה 2 מבקשים בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 1 מבקשים מעטפת בניה עבור מעטפת זו קיבלו הסכמה של השכן אך מכיוון ונדרשים להתאים את המעטפת שתוצג באופן זהה לבינוי המבוקש לשכן יש לקבל הסכמה חוזרת של דירה זו למעטפת . לסיכום - על מנת לאשר את הבינוי יש לקבל הסכמה של דירה 1 למעטפת אשר תוצג באופן סימטרי ולעמוד בשלבויות הביצוע לעניין המרפסות . קומה 2- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 3,4) כאשר מבקשים בחזית דרומית מערבית עבור כל דירה תוספת בניה התואמת נספח בינוי - ניתן לאשר בכפוף לעמידה בשלבויות ביצוע לעניין מרפסות קומה 1- קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 5,6) וכן בחזית הצפונית מקלט בבקשה הנוכחית מבקשים בחזית דרומית מערבית עבור כל דירה תוספת בניה התואמת נספח בינוי - ניתן לאשר בינוי זה בכפוף לעמידה בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות ובכפוף להצגת המקלט בהתאם לקיים ללא שינוי וזאת בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ה) האומר כי שינוי השימוש של המקלט למחסן יהיה רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים בכל אחד מהבנינים וכן יש להציג בחזית צפונית את מעטפת הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה בת.ב 2017.380.2 . קומת כניסה (דירות 7,8,9,10) , קומה א' (דירות 11,12,13,14) , קומה ב' (דירות 15,16,17,18) קומה ג' (דירות 19,20,21,22) קומה ד' (דירות 23,24,25,26) , בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 9 ו8 בקומת הכניסה , ועובר דירות 12 ו13 בקומה א' ועבור דירות 16 ו17 בקומה ב' ועבור דירות 21 ו20 בקומה ג' ועבור דירות 25 ו24 בקומה ד' מבקשים בחזית דרומית מערבית תוספת בניה התואמת נספח בינוי		

על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג את הבינוי המבוקשת לייתר הדירות בבקשה המקבילה ת.ב.2017.380.2 . קומה ה' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 27,28,29,30) בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 28 בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 29 צוין במלל מעטפת מוצעת אך לא הציגו כלל את המעטפת , יש להציג מעטפת כנדרש ולקבל הסכמת הבעלים של דירה זו מכיוון שהתקבלה הסכמה אבל לא הוצג בפניהם המעטפת . על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלביות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית צפונית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב.2017.380.2 לייתר הדירות ולהגיש הסכמה של דירה מספר 29 למעטפת אשר תוצג כנדרש . יובהר כי לדירה מספר 29 לא מבקשים מעטפת לבניה המותרת בחזית מזרחית דרומית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד . קומה ו' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 31,32,33,34) בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 33 מעטפת הנושא צוין במלל אך לא הציגו כלל את המעטפת – יש להציג את המעטפת באופן ברור + הסכמת הבעלים של דירה זו . יובהר כי המעטפת המבוקשת היא רק לדירה 33 וזאת לדירה 32 לא ביקשו מעטפת כלל היות והקומה מעל מבקשת מרפסת והרחבת חדר הרחצה לא ניתן לאפשר בינוי של מרפסות באופן לא אחיד היות ומדובר בבניין סימטרי לכן על מנת לאפשר את המרפסת בקומה העליונה יש להציג מעטפת זהה גם לדירה מספר 32 . יובהר כי לדירה מספר 29 ו32 לא מבקשים מעטפת לבניה המותרת בחזית מזרחית דרומית ומערבית דרומית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד . קומה ז' קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 35,36,37,38) בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה 37 בינוי השונה מנספח הבינוי וזאת כי הבינוי כולל רק את המרפסת והגדלת חדר הרחצה ללא מימוש הבינוי בחזית דרומית מזרחית .	

מכיוון ומבקשים לממש חלק מתוספת הבניה המותרות נוצר בינוי לא סימטרי ולכן על מנת לאשר חלק מהבינוי יש לצרף את השכן של דירה 36 לבקשה ולתכנן את הבניה באופן סימטרי ואחיד מה גם שנדרשו להגיש אישור אדריכל העיר לתכנון המרפסות . יובהר כי אין צורך בפרסום הקלה לבניה השונה מנספח בינוי מנחה אך יש צורך בתכנון הבינוי באופן סימטרי ואחיד ועבור דירה 36 לא מבקשים מעטפת כלל לא ניתן לאפשר בינוי זה עד שלא מציגים מראה אחיד לכל תוספות הבניה וכן יש להציג התייחסות לבקשה המקבילה המבוקשת לדירות 35 ו38 בת.ב. 2017.380.2 . הערה לעניין המרפסות המבוקשות על עמודים בחזית זו : לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ח) תותר הקמת המרפסות על עמודים בתאום ותכנון עיצוב המרפסות עם אדריכל העיר וכן לפי סעיף 7.1.2 של שלביות הביצוע האומר כי בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים . עוד יודגש כי מעיון בהחלטת וועדת הערר עולה כי רוח ההחלטה היא שתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה עבור תוספת המרפסות יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעיצוב המרפסות – ולכן כתנאי להחזרת הבקשה לדיון יש לקבל אישור אדריכל העיר שטח בניה: מבקשים בינוי תואם תב"ע נושא שטחי הבניה יבחן טרם החזרת הבקשה לדיון לאישור . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה בת.ב. 2017.380.2 . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה – יש לקבל אישור חיזוק מבנים . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן :		

תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מערבית אך לא לכל הדירים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית . כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים . בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו . בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 51 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים את הבינוי לדירות בחזית הדרומית מערבית ולדירות בחזית הצפונית מערבית בבקשה מקבילה אשר בהליך רישוי ת.ב. 2017.380.2 כנדרש . לסיכום – לא עומדים בשלביות הביצוע התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת .		
בניה שלא בהינף אחד.	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
	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**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אישורים מקדימים של המחלקות כגון איכות סביבה , שפ"ע ואדריכל העיר .

לא הגישו אישור חיזוק מבנים בהתאם לסעיף 4.1.2(ט-6) להוראות התוכנית האומר כי " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה " – אישור חיזוק מבנים מהווה תנאי לדיון .

לא עומדים בשלבי ביצוע לענין תכנון המרפסות כמפורט להלן כאשר לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 3 שלבים כמפורט להלן :

תוספות הבניה בחזיתות הבניין למעט המרפסות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית –

בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לעמודה בחזית דרומית מערבית אך לא לכל הדירים ועבור כך פורסמה הקלה בעניין " בניה שלא בהינף אחד " – הקלה זו תאושר לאחר קבלת התחייבות משפטית .

כך שלאחר הגשת ההתחייבות הבקשה תובא להכרעה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים .

בבקשה הנוכחית לא עומדים בסעיף זה מה גם שההקלה אשר פורסמה לעניין שלביות הביצוע מתייחסת לבינוי ולא למרפסות ולכן יש לעמוד בהוראה זו .

בניה בכל אחד מהבניינים תבוצע ללא תלות בבניין האחר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לבניין 51 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים את הבינוי לדירות בחזית הדרומית מערבית ולדירות בחזית הצפונית מערבית בבקשה מקבילה אשר בהליך רישוי ת.ב. 2017.380.2 כנדרש

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עמידה בשלבי ביצוע לעניין המרפסות ויש להציג באופן נכון וברור את המבוקש בבקשה המקבילה . בת.ב. 2017.380.2 .

להלן הבינוי המבוקש

קומה 3-

קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 1,2) כאשר לדירה 2 מבקשים בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 1 מבקשים מעטפת בניה עבור מעטפת זו קיבלו הסכמה של השכן אך מכיוון ונדרשים

להתאים את המעטפת שתוצג באופן זהה לבינוי המבוקש לשכן יש לקבל הסכמה חוזרת של דירה זו למעטפת .

לסיכום - על מנת לאשר את הבינוי יש לקבל הסכמה של דירה 1 למעטפת אשר תוצג באופן סימטרי ולעמוד בשלבויות הביצוע לעניין המרפסות .

קומה 2-

קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 3,4) כאשר מבקשים בחזית דרומית מערבית עבור כל דירה תוספת בניה התואמת נספח בינוי - ניתן לאשר בכפוף לעמידה בשלבויות ביצוע לעניין מרפסות

קומה 1-

קומה זו כוללת 2 דירות (דירות 5,6) וכן בחזית הצפונית מקלט

בבקשה הנוכחית מבקשים בחזית דרומית מערבית עבור כל דירה תוספת בניה התואמת נספח בינוי

- ניתן לאשר בינוי זה בכפוף לעמידה בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות ובכפוף להצגת המקלט בהתאם לקיים ללא שינוי וזאת בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ה) האומר כי שינוי השימוש של המקלט למחסן יהיה רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים בכל אחד מהבניינים וכן יש להציג בחזית צפונית את מעטפת הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה בת.ב 2017.380.2 .

קומת כניסה (דירות 7,8,9,10) , קומה א' (דירות 11,12,13,14) , קומה ב' (דירות 15,16,17,18) , קומה ג' (דירות 19,20,21,22) , קומה ד' (דירות 23,24,25,26) ,

בבקשה הנוכחית מבקשים עבור דירה 9 ו8 בקומת הכניסה , ועובר דירות 12 ו13 בקומה א' ועובר דירות 16 ו17 בקומה ב' ועובר דירות 20 ו21 בקומה ג' ועובר דירות 24 ו25 בקומה ד' מבקשים בחזית דרומית מערבית תוספת בניה התואמת נספח בינוי

על מנת לאשר את הבינוי לדירות אלו יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין המרפסות וכן יש להציג בחזית צפונית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.2 לייתר הדירות .

קומה ה'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 27,28,29,30)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 28 בינוי תואם תב"ע ועבור דירה 29 צוין במלל מעטפת מוצעת אך לא הציגו כלל את המעטפת , יש להציג מעטפת כנדרש ולקבל הסכמת הבעלים של דירה זו מכיוון שהתקבלה הסכמה אבל לא הוצג בפניהם המעטפת .

על מנת לאשר בינוי זה יש לעמוד בשלבויות ביצוע לעניין מרפסות וכן יש להציג בחזית צפונית את הבניה המבוקשת בבקשה המקבילה ת.ב 2017.380.2 לייתר הדירות ולהגיש הסכמה של דירה מספר 29 למעטפת אשר תוצג כנדרש .

יובהר כי בדירה מספר 29 לא מבקשים מעטפת לבניה המותרת בחזית מזרחית דרומית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד .

קומה ו'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 31,32,33,34)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 33 מעטפת הנושא צוין במלל אך לא הציגו כלל את המעטפת – יש להציג את המעטפת באופן ברור + הסכמת הבעלים של דירה זו .

יובהר כי המעטפת המבוקשת היא רק לדירה 33 וזאת

לדירה 32 לא ביקשו מעטפת כלל

היות והקומה מעל מבקשת מרפסת והרחבת חדר הרחצה לא ניתן לאפשר בינוי של מרפסות באופן לא אחיד היות ומדובר בבניין סימטרי לכן על מנת לאפשר את המרפסת בקומה העליונה יש להציג מעטפת זהה גם לדירה מספר 32 .

יובהר כי מעטפת הבניה לא כוללת את הבניה המותרת בחזית דרומית מערבית ועבור כך פורסמה הקלה בשלביות ביצוע לעניין בניה שלא בהינף אחד .

קומה ז'

קומה זו כוללת 4 דירות (דירה 35,36,37,38)

בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה 37 בינוי השונה מנספח הבינוי וזאת כי הבינוי כולל רק את המרפסת והגדלת חדר הרחצה ללא מימוש הבינוי בחזית דרומית מזרחית .

מכיוון ומבקשים לממש חלק מתוספת הבניה המותרת נוצר בינוי לא סימטרי ולכן על מנת לאשר חלק מהבינוי יש לצרף את השכן של דירה 36 לבקשה ולתכנן את הבניה באופן סימטרי ואחיד מה גם שנדרשו להגיש אישור אדריכל העיר לתכנון המרפסות .

יובהר כי אין צורך בפרסום הקלה לבניה השונה מנספח בינוי מנחה אך יש צורך בתכנון הבינוי באופן סימטרי ואחיד

ועבור דירה 36 לא מבקשים מעטפת כלל לא ניתן לאפשר בינוי זה עד שלא מציגים מראה אחיד לכל תוספות הבניה

וכן יש להציג התייחסות לבקשה המקבילה המבוקשת לדירות 35 ו38 בת.ב.2017.380.2 .

הערה לעניין המרפסות המבוקשות על עמודים בחזית זו :

לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ח) תותר הקמת המרפסות על עמודים בתאום ותכנון עיצוב המרפסות עם אדריכל העיר וכן לפי סעיף 7.1.2 של שלביות הביצוע האומר כי בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 19.4.2023 הקמת המרפסות תעשנה בהינף אחד לא תותר בנית המרפסות בשלבים .

עוד יודגש כי מעיון בהחלטת ועדת הערר עולה כי רוח ההחלטה היא שתנאי להגשת

- 1045 -

הבקשה להיתר בניה עבור תוספת המרפסות יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעיצוב המרפסות – ולכן כתנאי להחזרת הבקשה לדיון יש לקבל אישור אדריכל העיר

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0288.00
מספר סידורי	87

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג כהרחבה לדירה קיימת, תוספת ח. מחוזק, תוספת מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שטאובר רבקה
עורך הבקשה	גברת חכמון תמר
מתכנן השלד	מר סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

מרץ דוד 10, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2819	תחילת תוקף	17/06/1982	2	אזור מגורים 2	11535

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה המשמש למגורים, ברח' דוד מרץ 10, רמת שרת, גוש: 30193 חלקה: 3.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +2.80: מוצע תוספת בינוי בחזית מזרחית ל"ח"ד מס' 5.

קומה ג', מפלס +5.60: מוצע תוספת קומה כתוספת בינוי ליח"ד מס' 5.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה כמותית תוספת 2.5% משטח המגרש עבור תוספת קומה"

"הקלה כמותית תוספת 6% משטח המגרש"

"שינוי מנספח הבינוי"

"הקלה לתוספת גובה בגין תוספת קומה"

"הוספה לשטח הרצפה למגרש פינתי 4%"

"הוספה לשטח רצפה למגרש מעל 600 מ"ר 2.6% (ע"פ רוחב הדרך)

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3, 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 התקבל התנגדות אחת.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	23/06/2024	לדחות במכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה בינוי בקומה קיימת, בינוי על הגג וחדר מחוזק, המוצע מבוא לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: קיימת חריגה בשטחי הבניה מותרים,

לא ניתן לאשר את השלמת הגג היות ואין בינוי קיים בקומת הגג. שטח בניה : מותר עפ"י תוכנית 2819: מגרש מס' 2: 10,000 מ"ר. בהיתרים המקוריים במגרש זה מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח התב"ע. השטחים המוצעים בבקשה: 1% מגרש פינתי - ל"ר, המוצע אינו מגרש פינתי. יתרת שטחים - במסגרת ההיתרים המקוריים מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח תכנית 2819. תוספת למגרש מעל 600 מ"ר - ל"ר, ניתן רק במתאר, בחלקה זו ישנה תוכנית שקבעה 10,000 שטחים עיקריים. 6% הקלה - התוכנית הופקדה לפני 89, שטח החלקה הינה 11,512 מ"ר, $6\% = 690.72$ מ"ר, לחלק ל-97 דיירים: סה"כ 7.12 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת גג - לא קיים בינוי בגג, לא ניתן לאשר. 2.5% תוספת קומה - מוצע תוספת קומה, השטח המוצע הינו המכח 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה וחדר מחוזק, היות וקיימו יח"ד נוספות במפלס זה, אין מניעה לאשר את הבינוי על הגג, $2.5\% = 9.92$ מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה: 17.04 מ"ר שטח עיקרי + חדר מחוזק. מוצע בבקשה: סה"כ שטח עיקרי בסך של 47.92 מ"ר, המוצע חורג המשטחים המותרים לבניה - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. הבינוי המוצע בקומת הקרקע כולל כניסה נוספת ליח"ד, לא ניתן לאשר - יש להסיר את הכניסה המוצעת מהבקשה. ממ"ד : קומה שלישית, מפלס +5.60, חזית צפונית מערבית - מוצע תוספת חדר מחוזק במסגרת קווי הבניין בבינוי המוצע בקומת הגג, החדר המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להציע חדר מחוזק בגודל מינימלי של 9 מ"ר נטו.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות 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: 2819 תחילת תוקף: 17/06/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *3328 תחילת תוקף 30.06.1985. *2819 תחילת תוקף 17.06.1982. *מתאר 62, אזור מגורים 2. *תקנות התכנון והבניה. בחינת התיק עפ"י תכנית 2819 היות ותוכנית 3328 לא נגעה בזכויות הבניה, מטרתה סידור החלקות. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	13/06/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בבקשה יש נספח כללי, המציע מיקום בניינים, הנספח מתייחס לבניה חדשה, המוצע כעת תוספת לבינוי הקיים, ל"ר לבקשה. קווי בניין: הבחינה נערכה ע"י תיק מידע שהוגש מיום 12.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר ע"י תוכנית 2819: מגרש מס' 2: 10,000 מ"ר. בהיתרים המקוריים במגרש זה מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח התב"ע. השטחים המוצעים בבקשה: 1% מגרש פינתי - ל"ר, המוצע אינו מגרש פינתי. יתרת שטחים - במסגרת ההיתרים המקוריים מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח תוכנית 2819. תוספת למגרש מעל 600 מ"ר - ל"ר, ניתן רק במתאר, בחלקה זו ישנה תוכנית שקבעה 10,000 שטחים עיקריים. 6% הקלה - התוכנית הופקדה לפני 89, שטח החלקה הינה 11,512 מ"ר, $6\% = 690.72$ מ"ר, לחלק ל-97 דיירים: סה"כ 7.12 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת גג - לא קיים בינוי בגג, לא ניתן לאשר. 2.5% תוספת קומה - מוצע תוספת קומה, השטח המוצע הינו המכח 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה וחדר מחוזק, היות וקיימו יח"ד נוספות במפלס זה, אין מניעה לאשר את הבינוי על הגג, $2.5\% = 9.92$ מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה: 17.04 מ"ר שטח עיקרי + חדר מחוזק. מוצע בבקשה: סה"כ שטח עיקרי בסך של 47.92 מ"ר,		

המוצע חורג המשטחים המותרים לבניה - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. הבינוי המוצע בקומת הקרקע כולל כניסה נוספת ליח"ד, לא ניתן לאשר - יש להסיר את הכניסה המוצעת מהבקשה. ממ"ד: קומה שלישית, מפלס +5.60, חזית צפונית מערבית - מוצע תוספת חדר מחוזק במסגרת קווי הבניין בבינוי המוצע בקומת הגג, החדר המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להציע חדר מחוזק בגודל מינימלי של 9 מ"ר נטו. מס' קומות: מותר - 4 קומות מעל קומת חניה, מוצע - תוספת בינוי על הגג, המוצע אינו מהווה קומה היות וקיים בינוי בקומה זו, סה"כ 4 קומות - כמותר. גובה בניה: מוצע בבקשה בינוי עד לגובה של 9.40+ מ' בהתאם לבינוי הקיים בעמודה ליד. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: תוספת בינוי על גג משותף, הומצאו תימוכין קניינים כנדרש, נבדק במעמד פתיחת התיק ע"י שרות לקוחות דסק ובאחריותם. אישורי גורמים: מוצע בינוי על הגג, ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה בינוי בקומה קיימת, בינוי על הגג וחדר מחוזק,		

קיימת חריגה בשטחי הבניה מותרים ולכן הדחיה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבינוי מוצע על גג משותף לכל הדיירים, *לא ידוע מהיכן זכויות הבניה. תגובת המחלקה הינה: הושלמו חתימות שכנים להבינוי המוצע, 5/7 חתימות כנדרש עפ"י רוב קנייני, זכויות הבניה הינן מכח פרסום הקלות, השטח המוצע מעבר למותר 'צומצם. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה כמותית תוספת 2.5% משטח המגרש עבור תוספת קומה הקלה כמותית תוספת 6% משטח המגרש שינוי מנספח בינוי הקלה לתוספת גובה בגין תוספת קומה . הוספה לשטח רצפה למגרש פינתי 4% הוספה לשטח רצפה למגרש מעל 600 מ"ר 2.6% (ע"פ רוחב הדרך)	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5

6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיוון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה בינוי בקומה קיימת, בינוי על הגג וחדר מחוזק, המוצע מבוא לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

קיימת חריגה בשטחי הבניה מותרים,

לא ניתן לאשר את השלמת הגג היות ואין בינוי קיים בקומת הגג.

שטח בניה :

מותר עפ"י תוכנית 2819: מגרש מס' 2: 10,000 מ"ר.

בהיתרים המקוריים במגרש זה מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח התב"ע.

השטחים המוצעים בבקשה: 1% מגרש פינתי - ל"ר, המוצע אינו מגרש פינתי.

יתרת שטחים - במסגרת ההיתרים המקוריים מומשו כל שטחי הבניה המותרים מכח תכנית 2819.

תוספת למגרש מעל 600 מ"ר - ל"ר, ניתן רק במתאר, בחלקה זו ישנה תוכנית שקבעה 10,000 שטחים עיקריים.

6% הקלה - התוכנית הופקדה לפני 89, שטח החלקה הינה 11,512 מ"ר, 6% = 690.72 מ"ר, לחלק ל-97 דיירים: סה"כ 7.12 מ"ר לכל דייר.

5% השלמת גג - לא קיים בינוי בגג, לא ניתן לאשר.

2.5% תוספת קומה - מוצע תוספת קומה, השטח המוצע הינו המכח 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה וחדר מחוזק, היות וקיימו יח"ד נוספות במפלס זה, אין מניעה לאשר את הבינוי

על הגג, $2.5\% = 9.92$ מ"ר.

סה"כ שטח מותר לבניה: 17.04 מ"ר שטח עיקרי + חדר מחוזק.

מוצע בבקשה: סה"כ שטח עיקרי בסך של 47.92 מ"ר, המוצע חורג המשטחים המותרים לבניה - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר.

הבינוי המוצע בקומת הקרקע כולל כניסה נוספת ליח"ד, לא ניתן לאשר - יש להסיר את הכניסה המוצעת מהבקשה.

ממ"ד :

קומה שלישית, מפלס +5.60, חזית צפונית מערבית - מוצע תוספת חדר מחוזק במסגרת קווי הבניין בבינוי המוצע בקומת הגג, החדר המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להציע חדר מחוזק בגודל מינימלי של 9 מ"ר נטו.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות 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 - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2010/0972.05
מספר סידורי	88

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, הגבהת גג ויצירת גלריה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי שושנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן אורה
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הסביון 5 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30438	64	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
2561	תחילת תוקף	14/01/1982			
4261	תחילת תוקף	23/07/1992			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים הכולל 5 כניסות בן 2 קומות וחלל רעפים המשמש למגורים, ברח' הסביון 5, עיר גנים, גוש: 30438 חלקה: 64.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +2.90:

מוצע גישה נפרדת לקומה ב' המהווה פיצול יח"ד - הפיצול המוצע הוסר מהבקשה.

חזית צפונית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה - המרפסת הוסרה מהבקשה.

קומה ב', מפלס +5.80:

מוצעת תוספת גלריה והגבהת גג רעפים.

חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה:

"בניה בחריגה מקו בנין בשיעור של 1.2 מ' - לבנית קיר ללא פתחים."

"הגבהת גג הרעפים עד לגובה 10.30 מ' - בהתאמה לבקשה קודמת שאושרה בועדה ולשכן צמוד"

"הבלטת מרפסת זיז בחזית צפון מערבית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.11.2021 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 64, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 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	
24/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום בשונה מנספח:
	מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח בינוי שותק (מחייב), פורסמה הקלה בגין בניה בחריגה מקו בניין והגבהת גג רעפים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום בשונה מנספח.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הגג המאושרת ושינוי מדרגות פנימיות בדירה, תוקנו כל ההערות ותיקונים הנדרשים. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 19.10.22 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע חרג מהשטחים המותרים, נדרש פרסום הקלה והבניה המוצעת כללה תוספת יח"ד ולא ניתן לאשרה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והוצג הוכחת שטחים למוצע. נספח בינוי : בתב"ע 4261: חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). הבינוי המוצע בבקשה הינו שונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בנידון - פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין והגבהת גג רעפים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום בשונה מנספח שותק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4261 תחילת תוקף: 23/07/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 19.10.22 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע חרג מהשטחים המותרים, נדרש פרסום הקלה והבניה המוצעת כללה תוספת יח"ד ולא	17/04/2024	חוות דעת תכנונית

ניתן לאשרה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והוצג הוכחת שטחים למוצע. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף. נספח בינוי: בתב"ע 4261: חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). הבינוי המוצע בבקשה הינו שונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בנידון - פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין והגבהת גג רעפים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום בשונה מנספח שותק. חזית צפונית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 21.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה החורגת מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית מזרחית - מוצע בינוי החורג מקו בניין אחורי 1.20 מ', עפ"י תקנות תותר חריגה של עד 30% בקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לבנית קיר ללא פתחים, המרווח האחורי בקומה זו הינו 7.50 מ', 30% = 2.25 מ' (חריגה המותרת עפ"י הקלה) < 1.20 מ' (המוצע עפ"י תב"ע). קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4261. שטח בניה: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: תוספת שטח בסך של 49 מ"ר לכל יח"ד בקומה החדשה.		

ש. עיקרי קיים בקומה זו: אושר תוספת בינוי על הגג הקיים, במסגרת הבקשה אושר בקונטור הבניה המותרת חדר מחוזק בשטח של 11.27 מ"ר, כעת מבוקש בבקשה תוספת בינוי בשטח של 2.94 מ"ר - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +2.90, חזית צפונית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.10 מ' ברוטו ובשטח כולל של 10.62 מ"ר, פורסמה הקלה בגין תוספת מרפסת בעומק של 2.00 מ' - המרפסת המבוקשת הוסרה מהבקשה. מס' יח"ד: עפ"י סעיף 10(ד): לא תותר תוספת יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת כניסה ליח"ד המהווה פיצול יח"ד - הפיצול המוצע הוסר מבקשה. גובה: מוצע בבקשה - הגבהת גג רעפים עד לגובה דומה לגגות הסמוכים, פורסמה הקלה הבנידון. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הגג המאושרת ושינוי מדרגות פנימיות בדירה, תוקנו כל ההערות ותיקונים הנדרשים - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

	19/10/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת, היות: הבינוי המוצע חורג מסך השטחים המותרים וכן לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. מוצע בבקשה תוספת כניסה ליח"ד המהווה פיצול יח"ד ולא ניתן לאשרה, נספח בינוי : - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. שטח בניה : 47.45(קיים) + 2.56 (מוצע) = 50.01 מ"ר < 49 (מותר עפ"י תב"ע) - לא ניתן לאשר. מרפסת זיז : - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק 2.00 מ' ברוטו. - יש להמציא פרט קונס' למרפסת זיז המוצעת. - יש להציג תוכנית צל ולהוכיח עוד מרפסת בחזית או לחילופין להציע מרפסת נוספת בחזית. בכדי לעמוד בצמד מרפסות מס' יח"ד :		

מוצע בבקשה: תוספת כניסה ליח"ד המהווה פיצול יח"ד - לא ניתן לאשר. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת, היות: הבינוי המוצע חורג מסך השטחים המותרים וכן לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. מוצע בבקשה תוספת כניסה ליח"ד המהווה פיצול יח"ד ולא ניתן לאשר, נספח בינוי : - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. שטח בניה : 47.45(קיים) + 2.56 (מוצע) = 50.01 מ"ר < 49 (מותר עפ"י תב"ע) - לא ניתן לאשר.	20/09/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת זיז : - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק 2.00 מ' ברוטו. - יש להמציא פרט קונס' למרפסת זיז המוצעת. - יש להציג תוכנית צל ולהוכיח עוד מרפסת בחזית או לחילופין להציע מרפסת נוספת בחזית. בכדי לעמוד בצמד מרפסות מס' יח"ד : מוצע בבקשה: תוספת כניסה ליח"ד המהווה פיצול יח"ד - לא ניתן לאשר. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4261 תחילת תוקף: 23/07/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1	20/09/2022	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף. נספח בינוי: בתב"ע 4261: חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). הבינוי המוצע בבקשה הינו שונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בנידון - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. חזית צפונית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 21.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה החורגת מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית מזרחית - מוצע בינוי החורג מקו בניין אחורי 1.20 מ', עפ"י תקנות תותר חריגה של עד 30% בקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בנין לבנית קיר ללא פתחים, המרווח האחורי בקומה זו הינו 7.50 מ', 30% = 2.25 מ' (חריגה המותרת עפ"י הקלה) < 1.20 מ' (המוצע עפ"י תב"ע). קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4261. שטח בניה: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: תוספת שטח בסך של 49 מ"ר לכל יח"ד בקומה החדשה. ש. עיקרי קיים בקומה זו: בסך של 47.45 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 2.56 מ"ר ליח"ד. 47.45 (קיים) + 2.56 (מוצע) = 50.01 מ"ר < 49 (מותר)	

עפ"י תב"ע) - לא ניתן לאשר. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +2.90, חזית צפונית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.10 מ' ברוטו ובשטח כולל של 10.62 מ"ר, פורסמה הקלה בגין תוספת מרפסת בעומק של 2.00 מ' - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק 2.00 מ' ברוטו. -יש להמציא פרט קונס' למרפסת זיז המוצעת. - בכדי לעמוד בצמד מרפסות יש להוכיח מרפסת נוספת בחזית ולהציג תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. מס' יח"ד: עפ"י סעיף 10(ד): לא תותר תוספת יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת כניסה ליח"ד המהווה פיצול יח"ד - לא ניתן לאשר. גובה: מוצע בבקשה - הגבהת גג רעפים עד לגובה דומה לגגות הסמוכים, פורסמה הקלה הבנידון. אישורי גורמים: איכות סביבה - התקבל אישור מח' איכות סביבה בתאריך 15.05.2022 ע"י שירה אדלר. שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 22.11.2022 ע"י ענבל כהנה. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת כניסה ליח"ד המהווה פיצול יח"ד ולא ניתן לאשר, כמו"כ הבינוי המוצע חורג מסך השטחים המותרים וכן לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח -		

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בחריגה מקו בנין בשיעור של 1.2 מ - לבנית קיר ללא פתחים הגבהת גג הרעפים עד לגובה 10.30 מ - בהתאמה לבקשה קודמת שאושרה בוועדה ולשכן צמוד הבלטת מרפסת ז"ז בחזית צפון מערבית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 המותרים	26/10/2021	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
	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

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום בשונה מנספח:

מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח בינוי שותק (מחייב), פורסמה הקלה בגין בניה בחריגה מקו בניין והגבהת גג רעפים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום בשונה מנספח.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הגג המאושרת ושינוי מדרגות פנימיות בדירה, תוקנו כל

ההערות ותיקונים הנדרשים.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 19.10.22 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע חרג מהשטחים המותרים, נדרש פרסום הקלה והבניה המוצעת כללה תוספת יח"ד ולא ניתן לאשרה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והוצג הוכחת שטחים למוצע.

נספח בינוי :

בתב"ע 4261: חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב).

הבינוי המוצע בבקשה הינו שונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בנידון - פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין והגבהת גג רעפים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום בשונה מנספח שותק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2022/0423.01
מספר סידורי	89

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן
שימוש עיקרי	גן ילדים, גן ילדים
מהות בקשה	חפירה ודיפון לגן ילדים בהמשך לתיק רישוי תיק 2022/00.423
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י מוריה חל"פ
עורך הבקשה	אדריכל פלד ענבל
מתכנן השלד	סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עלי חג'אזי , ג'בל מוקאבר רח" עלי ח'ג'אזי סימטת עומר 2 ג"בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2691	תחילת תוקף	05/05/1987			
6833	תחילת תוקף	25/05/2015			

תאור הבקשה

בשכונת ג'בל מוכבר, ברחוב עלי חג'אזי, חלקה ארעית [10] לפי תצ"ר 2020/2498, הוגשה בקשה להקמת מבנה חדש בן 3 קומות עבור 6 כיתות גני ילדים בת.ב. 2021/423.

הבקשה פורסמה ואושרה בוועדה בתאריך 17/01/23 ונמצאת בשלב השלמת תנאים להיתר.

כעת מוצעת בקשה עבור חפירה ודיפון עבור מבנה גנ"י בגבולות המגרש.

הבקשה כוללת טבלת פירוט כמות חפירה.

חפירה – 9,100 קוב

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים על המקום חלות תכניות 6833 ו-2691. תכנית 6833 משנת 2015 קובעת: (א) ייעוד: בסעיף 3 ייעוד תא שטח 10- מבנים ומוסדות ציבור. (ב) שימושים: בסעיף 4.2.1 שימושים המותרים במגרש 10- "גן ילדים כאשר בגג המבנה הייעוד יהיה עבור צרכי קהילה ו/או רווחה." (ג) הוראות בינוי: בסעיף 4.2.2 (א)(2) "תא שטח מספר 10 יצורף למגרש המיועד למבני ציבור בתב"ע 2691 הנמצא מצפון ובצמוד לתא שטח 10." (ד) תכנית בינוי: בסעיף 4.2.2 (א)(3) "תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס העיר, התכנית תקבע בין היתר את שטחי הבניה המרביים, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו." תכנית 2691 משנת 1986 קובעת: כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן להוראות תוכנית מתאר עמ/9. ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח לבניין ציבורי. כמויות חפירה: חפירה – 9,100 קוב אין חריגה מגבולות המגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.
17/06/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6833 ו-2691 תחילת תוקף:

25/05/2015		
ייעוד הקרקע:		
מבנים ומוסדות ציבור		
תכניות כפופות: לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן להוראות תוכנית מתאר עמ/9.		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן		
קווי בניין		
אין חריגה		
תנאים טרם דיון		
מולאו		
חוות דעת אדריכלית		
על המקום חלות תכניות 6833 ו-2691.		
תכנית 6833 משנת 2015 קובעת:		
א) ייעוד: בסעיף 3 ייעוד תא שטח 10- מבנים ומוסדות ציבור.		
ב) שימושים: בסעיף 4.2.1 שימושים המותרים במגרש 10- "גן ילדים כאשר בגג המבנה הייעוד יהיה עבור צרכי קהילה ו/או רווחה."		
ג) הוראות בינוי: בסעיף 4.2.2 (א)(2) "תא שטח מספר 10 יצורף למגרש המיועד למבני ציבור בתב"ע 2691 הנמצא מצפון ובצמוד לתא שטח 10."		
ד) תכנית בינוי: בסעיף 4.2.2 (א)(3) "תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס העיר, התכנית תקבע בין היתר את שטחי הבניה המרביים, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו."		
תכנית 2691 משנת 1986 קובעת:		
כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן להוראות תוכנית מתאר עמ/9.		

	ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח לבניין ציבורי. כמויות חפירה: חפירה – 9,100 קוב אין חריגה מגבולות המגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.	

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
כן	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 חברת החשמל	8
	אישור רשות העתיקות	9
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית	11
	הגשת אישורי מהנדס קונסט' ויועץ קרקע לכך שאין חשש לפגיעה בתשתיות סמוכות וליציבות הכביש והקרקע (מח' דרכים)	12
	תיקון ההרמוניקה (תיקון גבול המגרש בתכנית חפירה)	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות תכניות 6833 ו-2691.

תכנית 6833 משנת 2015 קובעת:

- א) ייעוד: בסעיף 3 ייעוד תא שטח 10- מבנים ומוסדות ציבור.
ב) שימושים: בסעיף 4.2.1 שימושים המותרים במגרש 10- "גן ילדים כאשר בגג המבנה הייעוד יהיה עבור צרכי קהילה ו/או רווחה."

ג) הוראות בינוי: בסעיף 4.2.2 א) (2) "תא שטח מספר 10 יצורף למגרש המיועד למבני ציבור בתב"ע 2691 הנמצא מצפון ובצמוד לתא שטח 10."

ד) תכנית בינוי: בסעיף 4.2.2 א) (3) "תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס העיר, התכנית תקבע בין היתר את שטחי הבניה המרביים, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו."

תכנית 2691 משנת 1986 קובעת:

- 1071 -

כפיפות: בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים וכן להוראות תוכנית מתאר עמ/9.

ייעוד: בסעיף 10 ייעוד שטח לבניין ציבורי.

כמויות חפירה:
חפירה – 9,100 קוב

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2019/0503.01
מספר סידורי	90

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת תחנת טרנספורמציה, עבור בקשה להיתר 0503/2019
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מחלקת מבני ציבור עיריית ירושלים
עורך הבקשה	מילנר דוד אריה
מתכנן השלד	מהנדס רימון צדיק מהנדסים בע"מ רימון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 0 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30332	66	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
279679	תחילת תוקף	16/02/2019			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
ג30332	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30332	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30332	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בשכונת הר נוף בגוש 30265 חלקה 108 ובגוש 30332 חלקה 19 הוגשה בקשה עבור מבנה ספורט הכולל בריכה מקורה, ח. כושר בת.ב. 2019/503 (טרם יצא היתר בניה).

כעת מוגש בבקשה זו, תוספת חדר טרפו בגוש 30332 חלקה 66 אשר ייתן מענה למבנה הספורט המתוכנן.

ח. הטרפו מוצע צפון-מזרחית לחלקה בה מתוכנן מבנה הספורט.

ח. הטרפו מוצע בחלקה בעלת טופוגרפיה תלולה מאוד כאשר מצדה הדרום – מזרחי מוצעת הכניסה לח. הטרפו ומצדיו האחרים נראה בתת הקרקע כאשר מקיפים את המבנה קירות דיפון בגובה 5מ'.

המבנה מוצע במפלס $+786.62 = -0.00$ ברצפה עליונה.

רצפה תחתונה בפלס $+785.32 = -1.30$.

גובה המבנה הינו $+789.22 = +2.60$ מעל הקרקע מצדה הדרום - מזרחי של החלקה .

שטח המבנה: 17.13 מ"ר.

תכנית גגות: גג שטוח בגובה $+789.22 = +2.60$.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה תואמת את תכנית 279679 החלה על המקום וקובעת: (א) סעיף 1.6 כפיפות: תכנית 5166ב, 5022א (ב) סעיף 1.7 מסמכי התכנית – נספח בינוי מנחה. (ג) סעיף 4.1.2א(א) תחנת שנאים בתת הקרקע, לעניין סעיף זה חדר הטרפו הינו חלקי בתת הקרקע בשל הטופוגרפיה התלולה. (ד) סעיף 4.1.2ב(1) חדר שנאים במפלס רח' קצנלבוגן. (ה) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור. (ו) סעיף 4.2.1 שימושים שטח מס' 1 – בריכת שחיה וחדר כושר. המרחק בין חדר הטרפו למבנה הבריכה (ת.ב. 2019/503) כ-21 מ' . התקבל אישור איכות הסביבה ביום 09/06/2024 גודל המבנה: 4.24 x 4.04 שטחים : שטח מבנה מוצע: 17.13 מ"ר סה"כ שטח מוצע קיים (2019/503) + מוצע חדש בבקשה זו: 2,990.13 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה מידות מבנה חדר הטרפו הינם עפ"י דרישות חח"י, המבנה מוצע בתחומי גבולות המגרש במגרש בו הטופוגרפיה תלולה.

הקלונסאות של קיר התמך מתוכננות מחוץ לגבולות המגרש מצדה הדרום-מערבי של החלקה בחריגה של כ- 50 ס"מ לחלקה 69 המיועדת לשצ"פ. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30332ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: מבנ"צ מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 5022א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא קווי בניין המבנה מוצע בתחומי קווי הבניין מספר קומות 1 גבהים 2.95 מ'	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה שטחי שרות: 17.13 מ"ר תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 279679 החלה על המקום וקובעת: (א) סעיף 1.6 כפיפות: תכנית 5166 ב, 5022 א (ב) סעיף 1.7 מסמכי התכנית – נספח בינוי מנחה. (ג) סעיף 4.1.2 א(א) תחנת שנאים בתת הקרקע, לעניין סעיף זה חדר הטרפו הינו חלקי בתת הקרקע בשל הטופוגרפיה התלולה. (ד) סעיף 4.1.2 ב(1) חדר שנאים במפלס רח' קצנלבוגן. (ה) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור. (ו) סעיף 4.2.1 שימושים שטח מס' 1 – בריכת שחיה וחדר כושר. המרחק בין חדר הטרפו למבנה הבריכה (ת.ב. 2019/503) כ-21 מ'. התקבל אישור איכות הסביבה ביום 09/06/2024 גודל המבנה: 4.04 x 4.24 שטחים : שטח מבנה מוצע: 17.13 מ"ר סה"כ שטח מוצע קיים (2019/503) + מוצע חדש בבקשה זו: 2,990.13 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה מידות מבנה חדר הטרפו הינם עפ"י דרישות חח"י, המבנה		

מוצע בתחומי גבולות המגרש במגרש בו הטופוגרפיה תלולה.		
הקלונסאות של קיר התמך מתוכננות מחוץ לגבולות המגרש מצדה הדרום-מערבי של החלקה בחריגה של כ- 50 ס"מ לחלקה 69 המיועדת לשצ"פ.		
בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
כן	אישור משרד הבריאות	7
	אישור חברת חשמל לחדר טרפו	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 279679 החלה על המקום וקובעת:
 (א) סעיף 1.6 כפיפות: תכנית 5166ב, 5022א
 (ב) סעיף 1.7 מסמכי התכנית – נספח בינוי מנחה.
 (ג) סעיף 4.1.2א (א) תחנת שנאים בתת הקרקע, לעניין סעיף זה חדר הטרפו הינו חלקי בתת הקרקע בשל הטופוגרפיה התלולה.
 (ד) סעיף 4.1.2ב (1) חדר שנאים במפלס רח' קצנלבוגן.
 (ה) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור.
 (ו) סעיף 4.2.1 שימושים שטח מס' 1 – בריכת שחיה וחדר כושר.

המרחק בין חדר הטרפו למבנה הבריכה (ת.ב. 2019/503) כ-21 מ'.

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 09/06/2024
 גודל המבנה: 4.24 x 4.04

שטחים :

שטח מבנה מוצע: 17.13 מ"ר
 סה"כ שטח מוצע קיים (2019/503) + מוצע חדש בבקשה זו: 2,990.13 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה

מידות מבנה חדר הטרפו הינם עפ"י דרישות חח"י, המבנה מוצע בתחומי גבולות המגרש

- 1077 -

במגרש בו הטופוגרפיה תלולה.

הקלונסאות של קיר התמך מתוכננות מחוץ לגבולות המגרש מצדה הדרום-מערבי של החלקה בחריגה של כ- 50 ס"מ לחלקה 69 המיועדת לשצ"פ.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2013/1097.01
מספר סידורי	91

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד
מהות בקשה	תוספת מעלית פנימית לבי"ס "שערי ציון" (ת.ר. 1982/911.3)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל פרנק יהודה
מתכנן השלד	מהנדס חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד נוח יעקב 36 , נוח יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978ב	תחילת תוקף	04/09/1980	t943		

תאור הבקשה

בנווה יעקב רחוב שד' נווה יעקב 36, גוש 30643 חלקה 3, קיים בי"ס, בן 3 קומות מעל קומת מקלט.

הכניסה למתחם הינה מצידה הצפוני של החלקה.

כעת מוגשת בקשה לתוספת מעלית פנימית למבנה.

המעלית תאפשר גישה לקומת המקלט ול-3 קומות המבנה הנוספות.

ממפלס 3.27- למפלס 6.50+, לשיפור נגישות.

שטחים: אין תוספת שטחים

בעלויות: התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
18/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בקשה לתוספת מעלית פנימית לבי"ס קיים, לצורך נגישות . על המקום חלה תכנית 1542 משנת 1972 הכפופה לתכנית מתאר 62 . הקובעת בנספח 1 שטח מבנה ציבור. התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה. המעלית הפנימית המוצעת, ממזקמת במרכז המבנה ומאפשרת נגישות לכל הקומות. הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .
17/06/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1978ב תחילת תוקף: 26/11/1990 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר קומות 3 קיימות מעל קומת מקלט

שטחי בניה :		
בעלות התקבלה חתמת מח' הנכסים		
תנאים טרם דיין : אין		
חוות דעת אדריכלית		
בקשה לתוספת מעלית פנימית לבי"ס קיים, לצורך נגישות .		
על המקום חלה תכנית 1542 משנת 1972 הכפופה לתכנית מתאר 62 .		
הקובעת בנספח 1 שטח מבנה ציבור.		
התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה.		
המעלית הפנימית המוצעת, ממוקמת במרכז המבנה ומאפשרת נגישות לכל הקומות.		
הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."		
וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מכון התקנים	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	תשלום אגרת בניה	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	חסר נסח טאבו- הוכחת בעלות	9
	תעודת אדריכל בתוקף	10
	תעודת מהנדס בתוקף	11
	חישובים סטטיים	12

13	לתקן בהרמוניקה - סימון חלונות בנין סמוך בהתאם לתמונות
14	חו"ד יועץ מעליות/ חברת מעליות כי התכנון בוצע לפי התקן
15	אישור יועץ מעליות כי המעלית שתותקן עומדת בדרישות תק"י

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית פנימית לבי"ס קיים, לצורך נגישות .

על המקום חלה תכנית 1542 משנת 1972 הכפופה לתכנית מתאר 62 .

הקובעת בנספח 1 שטח מבנה ציבור .

התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה.

המעלית הפנימית המוצעת, ממקמת במרכז המבנה

ומאפשרת נגישות לכל הקומות.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

סדר יום לועדה מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/10
מספר בקשה	2023/0375.00
מספר סידורי	92

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	גן ילדים 4 כיתות בתוספת ממ"מים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל פלד ענבל
מתכנן השלד	מהנדס סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אבו רביע , ג'בל מוקאבר מגרש משופע דרומית לרחוב אבו-רביע בשכונת ג'בל מוקאבר. גוש 31238 (לא מוסדר)

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9450א	תחילת תוקף	13/07/2012			

תאור הבקשה

בשכונת ג'בל מוקאבר, מגרש 6, ברח' אבו רביע מוצע מבנה חדש דו קומתי.

בבקשה מוצע מבנה בשתי קומות, כאשר מוצעת קומת הכניסה ממפלס הרחוב, ומתחתיה מוצעת קומה נוספת.

הכניסה למתחם מוצעת ממפלס הכביש הראשי הנמצא מצידה הצפוני של החלקה, ומובילה לקומת הכניסה הראשית למבנה במפלס $+750.47 = -0.00$. מקומת הכניסה יורדים קומה למפלס התחתון $+746.77 = -3.70$, הנמוך מהכביש.

מוצעות 4 כיתות גני ילדים בתוספת מממ"ם.

קומת קרקע מפלס $+50.477 = -0.00$: כניסה ראשית, מבואה, 2 כיתות גן, כל כיתה כוללת: אזור שירותים, מטבחון וממ"מ. מדרגות ומעלית, ויציאה לחצר נפרדת לכל גן.

קומת מרתף מפלס $+746.77 = -3.70$: 2 כיתות גן, כל כיתה כוללת: אזור שירותים, מטבחון וממ"מ. מדרגות ומעלית, ויציאה לחצר נפרדת לכל גן.

קומת גג מפלס $+754.02 = +3.55$: מוצע גג טכני שטוח.

שטחים מעל הקרקע: עיקרי: 458.97 מ"ר שירות: 136.10 מ"ר סה"כ מוצע: 595.07 מ"ר.

חניה: מוצעים 4 מ"ח + 1 חניית נכה + 2 מפרצי העלאה והורדה.

בעלויות: התקבלת חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
18/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת המחלקה: (1) הבקשה תואמת את תכנית 9450 א החלה על המקום וקובעת: (א) סעיף 1.6 כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166ב, 5022. (ב) סעיף 1.7 מסמכי התוכנית: תקנון, תשריט, נספח 1- מחייב לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות. נספח 2- מנחה. (ג) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: סעיף 4.2.1 א שימושים: גני ילדים. סעיף 4.2.2 א : השטח הצבוע בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. סעיף 4.2.2 ב : זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5. סעיף 4.2.2 ג: תנאי למתן היתר בניה קבלת חו"ד מהמח' למדיניות בעיריית ירושלים. (ד) סעיף 5: בטבלה מוצגים שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת 685.96 מ"ר.. לעניין : גובה, קומות, וקווי בנין, נכתב כי: "יתואם עם עיריית ירושלים בקבלת היתר בניה".

הערות לטבלה 5: * "שטחי הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו...לרבות שטחי החניה ומרחבים מוגנים". * "הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב...מפלס הכניסה הקובעת בתוכנית זו הוא, כמצוין בגובה 0.00 בנספח מס' 1". גובה : גובה הבניה המופיע בנספח 2 (מנחה) על גג מבנה גן ילדים: 747.60 מ'. ונראה כי הינו טעות סופר. כיון שלא תואם לגבהים של המבנים מצדדיו . בבקשה מוצע גובה גג: $+5.05 = +755.52$. להכרעת הועדה באם לאשר את הגובה המוצע. ע"פ נספח 1, ונספח 2 (חתך g-g) אין ודאיות למספר הקומות. בבקשה מוצע מבנה בשתי קומות, כאשר מוצעת קומת הכניסה ממפלס הרחוב, ומתחתיה מוצעת קומה נוספת. לעניין זה התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית, כדלהלן (מצ"ב בארכיב אופטי). קווי בנין: בהמשך לסיכום עם גבריאלי מיום 8.2.23 קווי הבניין יסומנו עפ"י מדיניות העירייה. צידי החלקה ה גובלים ב: בכביש – (מצפון) ניתן להגדיר את קו הבניין עד אפס. בשצ"פ – (ממזרח ומערב) ניתן להגדיר את קו הבניין עד אפס. במגורים – (מדרום) מינימום 3 מ' . גבול המגרש הנידון ובנייני המגורים הסמוכים אליו אינם מקבילים, ומופיעים עם מרחקים משתנים, לפיכך הוצגו קווי בנין במרחק 3.5 מטר		

מהמגורים הסמוכים. (ה) סעיף 6.3- חניה: סעיף 6.3 א : מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום גבול התוכנית בלבד . סעיף 6.3 ב: החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. סעיף 6.3 ג: "תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון העליון / לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו". (ו) סעיף 6.4- זיקת הנאה: השטח המסומן בתשריט הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח...". לעניין זה, בבקשה מוצע פיתוח חלקי של זיקת הנאה ע"י מדרגות פיתוח המובילות למעבר מהרחוב לגנים המוצעים בחלקו התחתון. בפועל האזור הדרומי (שצ"פ) אליו אמורות להגיע המדרגות אינו מפותח ולכן אין הצדקה לבנות את המהלך המלא, תוכנן מהלך עד למפלס חצר הגני". הבקשה מציגה היתכנות למדרגות עתידיות אשר אינן כלולות בבקשה זו. (ז) סעיף 6.14 – סטייה ניכרת: סעיף 6.14 ד: "סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטייה ניכרת". סעיף 6.14 ה: "מס' קומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." (ח) סעיף 6.16 הוראות הריסה: הקירות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה/חפירה ראשון. לעניין זה, במגרש הנידון ע"פ התשריט ישנם 2 סימוני הריסה בשטח המגרש: מדרום וממערב.		

בבקשה המוצעת סומנה ההריסה ממערב, ומדרום לא סומנה הריסה כיון שנקבע גבול עבודה שאינו כולל את שטח ההריסה. שטחים : תב"ע 9450 א: מעל הקרקע: עיקרי : 685.96 שירות : / סה"כ : 685.96 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : / שירות : / סה"כ : / סה"כ שטחים תב"ע : 685.96 מ"ר . מוצע : מעל הקרקע: עיקרי : 220.32 שירות : 55.23 סה"כ : 275.55 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 238.65 שירות : 80.87 סה"כ : 319.52 מ"ר סה"כ שטחים מוצעים : 595.07 מ"ר . אין חריגה משטחי הבניה. בבקשה מוצע מבנה דו קומתי, כאשר מפלס קומת הכניסה הינה ממפלס הרחוב, ומתחתיה מוצעת קומה נוספת, כך שחלק מהשטחים העיקריים מוצעים מתחת לכניסה הקובעת. לעניין זה התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית, כדלהלן. להלן חו"ד משפטית שהתקבלה מעו"ד שילו סטפני מיום 1/5/23 המסתמכת על חו"ד משפטית של עו"ד מירב הירש מיום 22/7/23:		

חו"ד משפטית שהתקבלה מאת עו"ד מירב הירש, מיום 22/7/2020, עבור סוגיית הגובה, מפלסים, קומות וקביעת קומת הכניסה: הנדון: חוות דעת משפטית לתכנית 9450א, מגרש 6 ייעוד למבני ציבור שכונת אום ליסון התבקשתי לתת חוות דעת בנוגע למגרש 6 עליו חלה תכנית 9450א' לעניין מיקום הכניסה הקובע וקביעת מפלס 0.0. למבני ציבור היועדים להקמת גני ילדים. במגרש זה העירייה מעוניינת לקדם הקמה של מוסדות ציבור – הקמת גני ילדים תכנית 9450א' מייעדת את שטח מגרש 6 למבני מוסדות ציבור לחינוך. מנח"י מבקשים להקים גני ילדים – 4 כיתות בשטח כולל של 592 מ"ר בנוי וחצרות צמודות בשטח כולל של 700 מ"ר. נשאלה השאלה האם ניתן לקבוע את מפלס ה-0.00 במפלס נמוך יותר מהדרך שנקבעה בתכנית 13317א ולא מהדרך העליונה (גם אם עד שתיסלל דרך זו הגישה תהיה בפועל מהכביש העליון), ו/או לנייד שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת. בהתאם לטבלה בסעיף 5 לתקנון התכנית, שטחי הבנייה המאושרים: 685.96 מ"ר – שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת. שאר השטחים – עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות מעל ומתחת לה: 0 מ"ר. לא צוינו בטבלה גובה, מס' הקומות וקווי הבניין לגבי מבני הציבור, אלא רשום בטבלה עצמה כי הם יתואמו עם עיריית ירושלים עם מתן היתר בנייה. הערה לטבלה 5 קובעת: "הכניסה הקובעת הנה הכניסה	

הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב". נראה כי ההערה לטבלה מתייחסת למבני המגורים. מסקנה זו מתבקשת מאחר ומעיון בנספח 1 שהינו נספח מחייב אין התייחסות למפלס 0.0 במני הציבור, אלא רק למבני המגורים. יצוין כי יש התייחסות למפלס 0.0 למבני הציבור בנספח 2 g-g, אך נספח זה אינו מחייב אלא מנחה. ולדברי גיל, הנספח אינו תואם את הטופוגרפיה של המגרש ולכן יאלצו להגביה את המבנים בכ-6 מ' על מנת שמבני הציבור יהיו במפלס הרחוב. בנוסף, טבלה 1.7 קובעת כי במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית המחייבים לבין עצמם, גוברות ההוראות על התשריטים. סעיף 16.14 לתקנון התכנית קובע סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבנייה המרבי (כמצוין בנספח 1), קווי בניין, מס' קומות ומס' יח"ד. תכנית הבינוי בנספח מס' 1 הינו מחייב ומסמן את מבני הציבור במגרש 6 אך אינו מסמן את מפלס 0.0 של מבני הציבור. נראה שסעיף סטייה ניכרת מתייחס למבני המגורים ולא למבני הציבור משום שהסטייה הניכרת מתייחסת לנתונים שלא נקבעו בטבלה בסעיף 5 לגבי מבני ציבור. לדברי גיל ממחלקת התכנון, הטופוגרפיה של השטח אינה תואמת לנספח הבינוי לגבי		

מבני הציבור כיוון שהכניסה הקובעת אינה יכולה להיות מהמפלס של הרחוב אלא אם כן יגביהו את מבני הציבור בהגבהה עד מפלס הרחוב. הוצע כי תתאפשר גישה ממפלס הרחוב אך מפלס 0.0 יהיה במפלס נמוך יותר ותתאפשר גישה נוספת ממזרח למגרש. הדבר מתאפשר כיוון שבחלקו הנמוך של המגרש חלה תכנית 13317 א הכוללת דרך מאושרת (מגרש 503) אך היא לא קיימת בפועל. הדרך הזו מצרנית ומתחברת לחלקו התחתון של מגרש 6 בתכנית 9450 א עליו מדובר. הצעת התכנון מקובלת מאחר והיא מאפשרת ניצול מיטבי של הקרקע והתאמה לטופוגרפיה של המגרש, תוך חיסכון בעלויות של הגבהת מבני הציבור למפלס הרחוב. ניתן לראות בצילום אויר של המגרש את שיפוע המגרש ואת הכביש התחתון המאפשר גישה עתידית למגרש. לדברי גיל מדובר בשיפוע של כ-6 מ' ממפלס הרחוב ועד למגרש מבני ציבור ולכן ראוי ונכון לקבוע את מפלס 0.0 במיקום נמוך יותר. יובהר כי קומת 0.0 למבני הציבור לא נקבע בנספח 1 שהינו נספח מחייב ולכן אין מניעה לקבוע את מפלס 0.0 במיקום נמוך יותר בהתאם לשיפוע המגרש. לדברי גיל, תתאפשר גישה גם ממפלס הרחוב העליון בנוסף לגישה ממפלס תחתון. ישנה אפשרות נוספת כי הכניסה הקובעת תקבע במפלס הרחוב העליון, אך השטחים		

העיקריים יהיו תחת הכניסה הקובעת. בהתאם לטבלה בסעיף 5, אין הוראה לגבי קביעת הקומות מעל ומתחת כניסת קובעת ולכן אין מניעה כי השטחים העיקריים יהיו בשטחים תחת הכניסה הקובעת בהתאם לטופוגרפיה של המגרש. לסיכום, ניתן לקבוע את מפלס 0.0 במפלס נמוך יותר ממפלס הרחוב תוך תכנון גישה הן מהרחוב העליון והן מכביש הגישה התחתון. לחילופין, לקבוע את הכניסה הקובעת במפלס הרחוב ולאפשר שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת. חניה : סעיף 6.3 קובע כי: "מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום גבול התוכנית בלבד" - בבקשה מוצעות חניות מעבר לגבולות המגרש, אך בתחום גבולות התוכנית. התקיימה התייעצות עם עו"ד יניב טיאר מהלשכה המשפטית ביום 5/12/23 וסוכם כי , ניתן לאפשר את מיקום החניות המוצעות בתחומי גבולות התוכנית החלה במקום בשל מיקומם שאינו סותר את תקנון התוכנית, וכן מקובלות תכנונית , ולאור זאת אין צורך בפרסום הקלה לעניין זה . סעיף 6.3 קובע כי: "החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית". ע"פ נספח 1 (שאינו מחייב לעניין החניות) מוצעות 6 חניות. בבקשה זו מוצעים : 4 מ"ח + 1 חניית נכה + 2 מפרצי העלאה והורדה . מאזן חניה: שימוש: גנ", כיתות: 4, שטח עיקרי: 458.97 מ"ר, דרוש: 1:1 או 1:40 הגבוה מביניהם+מפרץ הורדה. סה"כ דרוש: 11 מ"ח+מפרץ הורדה. מתוכן: 4 מ"ח + 1 חניית נכה + 2 מפרצי העלאה והורדה. מבוקש פטור מחניות לגנ" בהתאם לסעיף 14.6.3 ב ע"פ תוכנית 5166ב		

הת קב לה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 19/12/23 : " אין התנגדות לתכנית . עבור 4 גנ"י דרוש 11מ"ח עפ"י התקן מוצע 5 מ"ח מיתוכם 1 נכה+2 מפרצי הורדה והעלאה . עפ"י סעיף 14.3.6ב "רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות לגנים תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב . תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית " . להכרעת הוועדה : באם לפטור ניתן לפתור מ – 6 מ"ח. להכרעת הוועדה : א. באם ניתן לפטור מ-6 מ"ח. ב. בבקשה מוצע גובה גג: $+5.05 = +755.52$. להכרעת הוועדה באם לאשר את הגובה המוצע. אין חריגה מקווי הבנין. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9450א תחילת תוקף: 13/07/2012 ייעוד הקרקע: מבנה ציבור	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי נספח 2 תכניות כפופות: תכנית מתאר 62', 5166 ב, 5022. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 6.14 ד: "סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטייה ניכרת". סעיף 6.14 ה: "מס' קומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה נכרת..." נספח בינוי נספח 2-מנחה. קווי בניין אין חריגה מקווי הבניה מספר קומות 2 גבהים בבקשה מוצע גובה גג: $+5.05 = +755.52$		

שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
458.97 מ"ר		
שטחי שרות:		
136.10 מ"ר		
מממים		
4 מממ"ם		
תנאים טרם דיון		
הושלמו		
חוות דעת אדריכלית		
(1) הבקשה תואמת את תכנית 9450 א החלה על המקום וקובעת: (א) סעיף 1.6 כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166 ב, 5022. (ב) סעיף 1.7 מסמכי התוכנית: תקנון, תשריט, נספח 1- מחייב לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות. נספח 2- מנחה. (ג) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: סעיף 4.2.1 א שימושים: גני ילדים. סעיף 4.2.2 א : השטח הצבוע בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. סעיף 4.2.2 ב : זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט		

בטבלה שבסעיף 5. סעיף 4.2.2 ג: תנאי למתן היתר בניה קבלת חו"ד מהמח' למדיניות בעיריית ירושלים. (ד) סעיף 5: בטבלה מוצגים שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת 685.96 מ"ר.. לעניין : גובה, קומות, וקווי בנין, נכתב כי: "יתואם עם עיריית ירושלים בקבלת היתר בניה". הערות לטבלה 5: * "שטחי הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו...לרבות שטחי החניה ומרחבים מוגנים". * "הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב...מפלס הכניסה הקובעת בתוכנית זו הוא, כמצויין בגובה 0.00 בנספח מס' 1". גובה : גובה הבניה המופיע בנספח 2 (מנחה) על גג מבנה גן ילדים: 747.60 מ'. ונראה כי הינו טעות סופר. כיון שלא תואם לגבהים של המבנים מצדדיו . בבקשה מוצע גובה גג: $+5.05 = +755.52$. להכרעת הועדה באם לאשר את הגובה המוצע. ע"פ נספח 1, ונספח 2 (חתך g-g) אין ודאיות למספר הקומות. בבקשה מוצע מבנה בשתי קומות, כאשר מוצעת קומת		

הכניסה ממפלס הרחוב, ומתחתיה מוצעת קומה נוספת. לעניין זה התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית, כדלהלן (מצ"ב בארכיב אופטי). קווי בנין: בהמשך לסיכום עם גבריאלי מיום 8.2.23 קווי הבניין יסומנו עפ"י מדיניות העירייה. צידי החלקה ה גובלים ב: בכביש – (מצפון) ניתן להגדיר את קו הבניין עד אפס. בשצ"פ – (ממזרח ומערב) ניתן להגדיר את קו הבניין עד אפס. במגורים – (מדרום) מינימום 3 מ' . גבול המגרש הנידון ובנייני המגורים הסמוכים אליו אינם מקבילים, ומופיעים עם מרחקים משתנים, לפיכך הוצגו קווי בנין במרחק 3.5 מטר מהמגורים הסמוכים. (ה) סעיף 6.3- חניה: סעיף 6.3 א : מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום גבול התוכנית בלבד . סעיף 6.3 ב : החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. סעיף 6.3 ג : "תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון העליון / לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו". (ו) סעיף 6.4- זיקת הנאה: השטח המסומן בתשריט הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח..." לעניין זה, בבקשה מוצע פיתוח חלקי של זיקת הנאה ע"י מדרגות פיתוח המובילות למעבר מהרחוב לגנים המוצעים בחלקו התחתון. בפועל האזור הדרומי (שצ"פ) אליו אמורות להגיע המדרגות אינו מפותח ולכן אין הצדקה לבנות את המהלך המלא, תוכנן מהלך עד למפלס חצר הגן". הבקשה מציגה היתכנות למדרגות עתידיות אשר אינן כלולות בבקשה זו.		

(ו) סעיף 6.14 – סטייה ניכרת: סעיף 6.14 ד: "סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטייה ניכרת". סעיף 6.14 ה: "מס' קומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." (ז) סעיף 6.16 הוראות הריסה: הקירות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה/חפירה ראשון. לעניין זה, במגרש הנידון ע"פ התשריט ישנם 2 סימוני הריסה בשטח המגרש: מדרום וממערב. בבקשה המוצעת סומנה ההריסה ממערב, ומדרום לא סומנה הריסה כיון שנקבע גבול עבודה שאינו כולל את שטח ההריסה. שטחים : תב"ע 9450 א: מעל הקרקע: עיקרי : 685.96 שירות : / סה"כ : 685.96 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : / שירות : / סה"כ : / סה"כ שטחים תב"ע : 685.96 מ"ר . מוצע : מעל הקרקע: עיקרי : 220.32 שירות : 55.23 סה"כ : 275.55 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 238.65 שירות : 80.87 סה"כ : 319.52 מ"ר סה"כ שטחים מוצעים: 595.07 מ"ר . אין חריגה משטחי הבניה.		

בבקשה מוצע מבנה דו קומתי, כאשר מפלס קומת הכניסה הינה ממפלס הרחוב, ומתחתיה מוצעת קומה נוספת, כך שחלק מהשטחים העיקריים מוצעים מתחת לכניסה הקובעת. לעניין זה התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית, כדלהלן. להלן חו"ד משפטית שהתקבלה מעו"ד שילו סטפני מיום 1/5/23 המסתמכת על חו"ד משפטית של עו"ד מירב הירש מיום 22/7/23: חו"ד משפטית שהתקבלה מאת עו"ד מירב הירש, מיום 22/7/2020, עבור סוגיית הגובה, מפלסים, קומות וקביעת קומת הכניסה : הנדון: חוות דעת משפטית לתכנית 9450א, מגרש 6 ייעוד למבני ציבור שכונת אום ליסון התבקשתי לתת חוות דעת בנוגע למגרש 6 עליו חלה תכנית 9450א' לעניין מיקום הכניסה הקובע וקביעת מפלס 0.0. למבני ציבור היועדים להקמת גני ילדים. במגרש זה העירייה מעוניינת לקדם הקמה של מוסדות ציבור – הקמת גני ילדים תכנית 9450א' מייעדת את שטח מגרש 6 למבני מוסדות ציבור לחינוך. מנח"י מבקשים להקים גני ילדים – 4 כיתות בשטח כולל של 592 מ"ר בנוי וחצרות צמודות בשטח כולל של 700 מ"ר. נשאלה השאלה האם ניתן לקבוע את מפלס ה-0.00 במפלס נמוך יותר מהדרך שנקבעה בתכנית 13317א ולא מהדרך העליונה (גם אם עד שתיסלל דרך זו הגישה תהיה בפועל		

מהכביש העליון), ו/או לנייד שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת. בהתאם לטבלה בסעיף 5 לתקנון התכנית, שטחי הבנייה המאושרים: 685.96 מ"ר – שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת. שאר השטחים – עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות מעל ומתחת לה: 0 מ"ר. לא צוינו בטבלה גובה, מס' הקומות וקווי הבניין לגבי מבני הציבור, אלא רשום בטבלה עצמה כי הם יתואמו עם עיריית ירושלים עם מתן היתר בנייה. הערה לטבלה 5 קובעת: "הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב". נראה כי ההערה לטבלה מתייחסת למבני המגורים. מסקנה זו מתבקשת מאחר ומעיון בנספח 1 שהינו נספח מחייב אין התייחסות למפלס 0.0 במני הציבור, אלא רק למבני המגורים. יצוין כי יש התייחסות למפלס 0.0 למבני הציבור בנספח 2 g-g, אך נספח זה אינו מחייב אלא מנחה. ולדברי גיל, הנספח אינו תואם את הטופוגרפיה של המגרש ולכן יאלצו להגביה את המבנים בכ-6 מ' על מנת שמבני הציבור יהיו במפלס הרחוב. בנוסף, טבלה 1.7 קובעת כי במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית המחייבים לבין עצמם, גוברות ההוראות על התשריטים. סעיף 16.14 לתקנון התכנית קובע סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבנייה המרבי (כמצוין		

בנספח 1), קווי בניין, מס' קומות ומס' יח"ד. תכנית הבינוי בנספח מס' 1 הינו מחייב ומסמן את מבני הציבור במגרש 6 אך אינו מסמן את מפלס 0.0 של מבני הציבור. נראה שסעיף סטייה ניכרת מתייחס למבני המגורים ולא למבני הציבור משום שהסטייה הניכרת מתייחסת לנתונים שלא נקבעו בטבלה בסעיף 5 לגבי מבני ציבור. לדברי גיל ממחלקת התכנון, הטופוגרפיה של השטח אינה תואמת לנספח הבינוי לגבי מבני הציבור כיוון שהכניסה הקובעת אינה יכולה להיות מהמפלס של הרחוב אלא אם כן יגביהו את מבני הציבור בהגבהה עד מפלס הרחוב. הוצע כי תתאפשר גישה ממפלס הרחוב אך מפלס 0.0 יהיה במפלס נמוך יותר ותתאפשר גישה נוספת ממזרח למגרש. הדבר מתאפשר כיוון שבחלקו הנמוך של המגרש חלה תכנית 13317 א הכוללת דרך מאושרת (מגרש 503) אך היא לא קיימת בפועל. הדרך הזו מצרנית ומתחברת לחלקו התחתון של מגרש 6 בתכנית 9450 א עליו מדובר. הצעת התכנון מקובלת מאחר והיא מאפשרת ניצול מיטבי של הקרקע והתאמה לטופוגרפיה של המגרש, תוך חיסכון בעלויות של הגבהת מבני הציבור למפלס הרחוב. ניתן לראות בצילום אויר של המגרש את שיפוע המגרש ואת הכביש התחתון המאפשר גישה עתידית למגרש. לדברי גיל מדובר בשיפוע של כ-6 מ' ממפלס הרחוב ועד למגרש מבני ציבור ולכן ראוי ונכון לקבוע את מפלס 0.0 במיקום		

נמוך יותר. יובהר כי קומת 0.0 למבני הציבור לא נקבע בנספח 1 שהינו נספח מחייב ולכן אין מניעה לקבוע את מפלס 0.0 במיקום נמוך יותר בהתאם לשיפוע המגרש. לדברי גיל, תתאפשר גישה גם ממפלס הרחוב העליון בנוסף לגישה ממפלס תחתון. ישנה אפשרות נוספת כי הכניסה הקובעת תקבע במפלס הרחוב העליון, אך השטחים העיקריים יהיו תחת הכניסה הקובעת. בהתאם לטבלה בסעיף 5, אין הוראה לגבי קביעת הקומות מעל ומתחת כניסת קובעת ולכן אין מניעה כי השטחים העיקריים יהיו בשטחים תחת הכניסה הקובעת בהתאם לטופוגרפיה של המגרש. לסיכום, ניתן לקבוע את מפלס 0.0 במפלס נמוך יותר ממפלס הרחוב תוך תכנון גישה הן מהרחוב העליון והן מכביש הגישה התחתון. לחילופין, לקבוע את הכניסה הקובעת במפלס הרחוב ולאפשר שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת. חניה : סעיף 6.3א קובע כי: "מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום גבול התוכנית בלבד" - בבקשה מוצעות חניות מעבר לגבולות המגרש, אך בתחום גבולות התוכנית. התקיימה התייעצות עם עו"ד יניב טיאר מהלשכה המשפטית ביום 5/12/23 וסוכם כי , ניתן לאפשר את מיקום החניות המוצעות בתחומי גבולות התוכנית החלה במקום בשל מיקומם ש אינו סותר את תקנון התוכנית, וכן מקובלות תכנוניות , ולאור זאת אין צורך בפרסום הקלה לעניין זה .		

סעיף 6.3ב קובע כי: "החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית". ע"פ נספח 1 (שאינו מחייב לעניין החניות) מוצעות 6 חניות. בבקשה זו מוצעים: 4 מ"ח + 1 חניית נכה + 2 מפרצי העלאה והורדה. מאזן חניה: שימוש: גנ", כיתות: 4, שטח עיקרי: 458.97 מ"ר, דרוש: 1:1 או 1:40 הגבוה מביניהם+מפרץ הורדה. סה"כ דרוש: 11 מ"ח+מפרץ הורדה. מתוכן: 4 מ"ח + 1 חניית נכה + 2 מפרצי העלאה והורדה. מבוקש פטור מחניות לגנ"י בהתאם לסעיף 14.6.3 ב ע"פ תוכנית 5166ב הת קב לה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 19/12/23 : " אין התנגדות לתכנית . עבור 4 גנ"י דרוש 11מ"ח עפ"י התקן מוצע 5 מ"ח מיתוכם 1 נכה+2 מפרצי הורדה והעלאה . עפ"י סעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות לגנים תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב . תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית " . להכרעת הוועדה : באם לפטור ניתן לפתור מ – 6 מ"ח. להכרעת הוועדה : א. באם ניתן לפטור מ-6 מ"ח. ב. בבקשה מוצע גובה גג: +5.05=+755.52 . להכרעת הועדה באם לאשר את הגובה המוצע. אין חריגה מקווי הבנין. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		

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	4
כן	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור רשות העתיקות	15
	קבלת חו"ד המחלקה למדיניות בהתאם לסעיף 4.2.2ג	16
	רישום התצ"ר	17
	ע"פ דרכים לעיל-אישור המחלקה הסופי בעניין תכנון כביש זהרת אל צבאח הצמוד	18
	השלמת תנאים בהתאם לחו"ד לעיל	19
	ע"פ אישור תברואה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	20
	תכנון מפורט של החחניון עליון/לרבות תכנון רמפות עפ"י דרישה בס' 6.3ג' בתכנית 9450א	21

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה:

(1) הבקשה תואמת את תכנית 9450א החלה על המקום וקובעת:
 (א) סעיף 1.6 כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166ב, 5022.
 (ב) סעיף 1.7 מסמכי התוכנית: תקנון, תשריט, נספח 1-מחייב לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות. נספח 2-מנחה.

(ג) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך:

סעיף 4.2.1 א שימושים: גני ילדים.

סעיף 4.2.2 א : השטח הצבוע בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

סעיף 4.2.2 ב: זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

סעיף 4.2.2 ג: תנאי למתן היתר בניה קבלת חו"ד מהמח' למדיניות בעיריית ירושלים.

(ד) סעיף 5: בטבלה מוצגים שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת 685.96 מ"ר..

לענין: גובה, קומות, וקווי בנין, נכתב כי: "יתואם עם עיריית ירושלים בקבלת היתר בניה".

הערות לטבלה 5:

* "שטחי הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו...לרבות שטחי החניה ומרחבים מוגנים".

* "הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב...מפלס הכניסה הקובעת בתוכנית זו הוא, כמצוין בגובה 0.00 בנספח מס' 1".

גובה:

גובה הבניה המופיע בנספח 2 (מנחה) על גג מבנה גן ילדים: 747.60 מ'. ונראה כי הינו טעות סופר. כיון שלא תואם לגבהים של המבנים מצדדיו.

בבקשה מוצע גובה גג: $+5.05 = +755.52$. להכרעת הועדה באם לאשר את הגובה המוצע.

ע"פ נספח 1, ונספח 2 (חתך g-g) אין ודאיות למספר הקומות.

בבקשה מוצע מבנה בשתי קומות, כאשר מוצעת קומת הכניסה ממפלס הרחוב, ומתחתיה מוצעת קומה נוספת.

לעניין זה התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית, כדלהלן (מצ"ב בארכיב אופטי).

קווי בנין:

בהמשך לסיכום עם גבריאלי מיום 8.2.23 קווי הבניין יסומנו עפ"י מדיניות העירייה. צידי החלקה ה גובלים ב:

בכביש – (מצפון) ניתן להגדיר את קו הבניין עד אפס.

בשצ"פ – (ממזרח ומערב) ניתן להגדיר את קו הבניין עד אפס.

במגורים – (מדרום) מינימום 3 מ'. גבול המגרש הנידון ובנייני המגורים הסמוכים אליו אינם מקבילים, ומופיעים עם מרחקים משתנים, לפיכך הוצגו קווי בנין במרחק 3.5 מטר

מהמגורים הסמוכים.

(ה) סעיף 6.3- חניה:

סעיף 6.3 א: מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום גבול התוכנית בלבד.

סעיף 6.3 ב: החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

סעיף 6.3 ג: "תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון העליון / לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו".

(ו) סעיף 6.4- זיקת הנאה:

השטח המסומן בתשריט הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח...".

לעניין זה, בבקשה מוצע פיתוח חלקי של זיקת הנאה ע"י מדרגות פיתוח המובילות למעבר מהרחוב לגנים המוצעים בחלקו התחתון. בפועל האזור הדרומי (שצ"פ) אליו אמורות להגיע המדרגות אינו מפותח ולכן אין הצדקה לבנות את המהלך המלא, תוכנן מהלך עד למפלס חצר הגני".

הבקשה מציגה היתכנות למדרגות עתידיות אשר אינן כלולות בבקשה זו.

(ו) סעיף 6.14 – סטייה ניכרת:

סעיף 6.14 ד: "סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטייה ניכרת".

סעיף 6.14 ה: "מס' קומות המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת...".

(ז) סעיף 6.16 הוראות הריסה:

הקירות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה/חפירה ראשון.

לעניין זה, במגרש הנידון ע"פ התשריט ישנם 2 סימוני הריסה בשטח המגרש: מדרום וממערב.

בבקשה המוצעת סומנה ההריסה ממערב, ומדרום לא סומנה הריסה כיון שנקבע גבול עבודה שאינו כולל את שטח ההריסה.

שטחים :

תב"ע 9450 א:

מעל הקרקע: עיקרי : 685.96 שירות : / סה"כ : 685.96 מ"ר

מתחת לקרקע: עיקרי : / שירות : / סה"כ : /

סה"כ שטחים תב"ע : 685.96 מ"ר .

מוצע :

מעל הקרקע: עיקרי : 220.32 שירות : 55.23 סה"כ : 275.55 מ"ר

מתחת לקרקע: עיקרי : 238.65 שירות : 80.87 סה"כ : 319.52 מ"ר

סה"כ שטחים מוצעים : 595.07 מ"ר .

אין חריגה משטחי הבניה.

בבקשה מוצע מבנה דו קומתי, כאשר מפלס קומת הכניסה הינה ממפלס הרחוב, ומתחתיה מוצעת קומה נוספת, כך שחלק מהשטחים העיקריים מוצעים מתחת לכניסה הקובעת.

לעניין זה התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית, כדלהלן.

להלן חו"ד משפטית שהתקבלה מעו"ד שילו סטפני מיום 1/5/23 המסתמכת על חו"ד משפטית של עו"ד מירב הירש מיום 22/7/23:

חו"ד משפטית שהתקבלה מאת עו"ד מירב הירש, מיום 22/7/2020, עבור סוגיית הגובה, מפלסים, קומות וקביעת קומת הכניסה :

הנדון: חוות דעת משפטית לתכנית 9450א, מגרש 6 ייעוד למבני ציבור

שכונת אום ליסון

התבקשתי לתת חוות דעת בנוגע למגרש 6 עליו חלה תכנית 9450א' לעניין מיקום הכניסה הקובע וקביעת מפלס 0.0. למבני ציבור היועדים להקמת גני ילדים.

במגרש זה העירייה מעוניינת לקדם הקמה של מוסדות ציבור – הקמת גני ילדים

תכנית 9450א' מייעדת את שטח מגרש 6 למבני מוסדות ציבור לחינוך.
מנח"י מבקשים להקים גני ילדים – 4 כיתות בשטח כולל של 592 מ"ר בנוי וחצרות
צמודות בשטח כולל של 700 מ"ר.
נשאלה השאלה האם ניתן לקבוע את מפלס ה-0.00 במפלס נמוך יותר מהדרך שנקבעה
בתכנית 13317א ולא מהדרך העליונה (גם אם עד שתיסלל דרך זו הגישה תהיה בפועל
מהכביש העליון), ו/או לנייד שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת.
בהתאם לטבלה בסעיף 5 לתקנון התכנית, שטחי הבנייה המאושרים: 685.96 מ"ר – שטח
עיקרי מעל לכניסה הקובעת.
שאר השטחים – עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות מעל ומתחת לה: 0 מ"ר.
לא צוינו בטבלה גובה, מס' הקומות וקווי הבניין לגבי מבני הציבור, אלא רשום
בטבלה עצמה כי הם יתואמו עם עיריית ירושלים עם מתן היתר בנייה.
הערה לטבלה 5 קובעת: "הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא
נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא
באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב".

נראה כי ההערה לטבלה מתייחסת למבני המגורים. מסקנה זו מתבקשת מאחר ומעיון
בנספח 1 שהינו נספח מחייב אין התייחסות למפלס 0.0 במני הציבור, אלא רק למבני
המגורים. יצוין כי יש התייחסות למפלס 0.0 למבני הציבור בנספח 2 g-g, אך נספח זה
אינו מחייב אלא מנחה. ולדברי גיל, הנספח אינו תואם את הטופוגרפיה של המגרש ולכן
יאלצו להגביה את המבנים בכ-6 מ' על מנת שמבני הציבור יהיו במפלס הרחוב.
בנוסף, טבלה 1.7 קובעת כי במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית המחייבים לבין
עצמם, גוברות ההוראות על התשריטים.

סעיף 16.14 לתקנון התכנית קובע סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבנייה המרבי (כמצוין
בנספח 1), קווי בניין, מס' קומות ומס' יח"ד. תכנית הבינוי בנספח מס' 1 הינו מחייב

ומסמן את מבני הציבור במגרש 6 אך אינו מסמן את מפלס 0.0 של מבני הציבור.

נראה שסעיף סטייה ניכרת מתייחס למבני המגורים ולא למבני הציבור משום שהסטייה

הניכרת מתייחסת לנתונים שלא נקבעו בטבלה בסעיף 5 לגבי מבני ציבור.

לדברי גיל ממחלקת התכנון, הטופוגרפיה של השטח אינה תואמת לנספח הבינוי לגבי

מבני הציבור כיוון שהכניסה הקובעת אינה יכולה להיות מהמפלס של הרחוב אלא אם כן

יגביהו את מבני הציבור בהגבהה עד מפלס הרחוב. הוצע כי תתאפשר גישה ממפלס הרחוב

אך מפלס 0.0 יהיה במפלס נמוך יותר ותתאפשר גישה נוספת ממזרח למגרש. הדבר

מתאפשר כיוון שבחלקו הנמוך של המגרש חלה תכנית 13317א הכוללת דרך מאושרת

(מגרש 503) אך היא לא קיימת בפועל. הדרך הזו מצרנית ומתחברת לחלקו התחתון של

מגרש 6 בתכנית 9450א עליו מדובר.

הצעת התכנון מקובלת מאחר והיא מאפשרת ניצול מיטבי של הקרקע והתאמה

לטופוגרפיה של המגרש, תוך חיסכון בעלויות של הגבהת מבני הציבור למפלס הרחוב.

ניתן לראות בצילום אוויר של המגרש את שיפוע המגרש ואת הכביש התחתון המאפשר

גישה עתידית למגרש. לדברי גיל מדובר בשיפוע של כ-6 מ' ממפלס הרחוב ועד למגרש

מבני ציבור ולכן ראוי ונכון לקבוע את מפלס 0.0 במיקום נמוך יותר.

יובהר כי קומת 0.0 למבני הציבור לא נקבע בנספח 1 שהינו נספח מחייב ולכן אין מניעה

לקבוע את מפלס 0.0 במיקום נמוך יותר בהתאם לשיפוע המגרש. לדברי גיל, תתאפשר

גישה גם ממפלס הרחוב העליון בנוסף לגישה ממפלס תחתון.

ישנה אפשרות נוספת כי הכניסה הקובעת תקבע במפלס הרחוב העליון, אך השטחים

העיקריים יהיו תחת הכניסה הקובעת. בהתאם לטבלה בסעיף 5, אין הוראה לגבי קביעת

הקומות מעל ומתחת כניסת קובעת ולכן אין מניעה כי השטחים העיקריים יהיו בשטחים

תחת הכניסה הקובעת בהתאם לטופוגרפיה של המגרש.

לסיכום, ניתן לקבוע את מפלס 0.0 במפלס נמוך יותר ממפלס הרחוב תוך תכנון גישה הן מהרחוב העליון והן מכביש הגישה התחתון. לחילופין, לקבוע את הכניסה הקובעת במפלס הרחוב ולאפשר שטח עיקרי מתחת לכניסה קובעת.

חניה :

סעיף 6.3 א קובע כי: "מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום גבול התוכנית בלבד" - בבקשה מוצעות חניות מעבר לגבולות המגרש, אך בתחום גבולות התוכנית.

התקיימה התייעצות עם עו"ד יניב טיאר מהלשכה המשפטית ביום 5/12/23 ו סוכם כי , ניתן לאפשר את מיקום החניות המוצעות בתחומי גבולות התכנית החלה במקום בשל מיקומם ש אינו סותר את תקנון התוכנית, ו כן מקובלות תכנונית , ולאור זאת אין צורך בפרסום הקלה לעניין זה .

סעיף 6.3 ב קובע כי: "החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית". ע"פ נספח 1 (שאינו מחייב לעניין החניות) מוצעות 6 חניות.

בבקשה זו מוצעים : 4 מ"ח + 1 חניית נכ ה+ 2 מפרצי העלאה והורדה .

מאזן חניה:

שימוש: גנ", כיתות: 4, שטח עיקרי: 458.97 מ"ר, דרוש: 1:1 או 1:40 הגבוה מביניהם+מפרץ הורדה. סה"כ דרוש: 11 מ"ח+מפרץ הורדה. מתוכן: 4 מ"ח + 1 חניית נכה+ 2 מפרצי העלאה והורדה.

מבוקש פטור מחניות לגנ" בהתאם לסעיף 14.6.3 ב ע"פ תוכנית 5166ב

הת קב לה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 19/12/23 :

" אין התנגדות לתכנית . עבור 4 גנ" דרוש 11 מ"ח עפ"י התקן מוצע 5 מ"ח מיתוכם 1 נכה+ 2 מפרצי הורדה והעלאה .

עפ"י סעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות לגנים תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב .

- 1109 -

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרוך לתכנית."

להכרעת הוועדה : באם לפטור ניתן לפתור מ – 6 מ"ח.

להכרעת הוועדה :

א. באם ניתן לפטור מ-6 מ"ח.

ב. בבקשה מוצע גובה גג: $+5.05 = +755.52$. להכרעת הוועדה באם לאשר את הגובה המוצע.

אין חריגה מקווי הבנין.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

תבנית דוח בחינת בקשה להיתר בניה, המחלקה לרישוי בניה עיריית ירושלים
לשימוש בוחני רישוי – תוספות בניה
מספר בקשה: 2024/0079.00

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	משרדים, מגורים, בית מלון, משרדים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	בקשה להקמת מגדל משרדים, ומגדל מגורים + מלון סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד (מידטאון ירושלים-תא שטח 3) 200 יח"ד 200 חדרי מלון
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מידטאון ירושלים ישראל קנדה בעמ
עורך הבקשה	אדריכל כסיף מרדכי יעקב
מתכנן השלד	מהנדס דוד מהנדסים טומי קרגולה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יפו 8 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	168	לא
30107	172	לא
30107	171	לא
30107	169	לא
30107	170	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
958025	תחילת תוקף	22/05/2023	1	מלונאות, אכסון מלונאיי	3914

[נג2] עם הערות: טבלה זו מציגה נקודות קודמות ומטרתה לסייע באיתור היתרים קודמים בחלקה, אולם יתכנו מקרים בהם מסיבה כלשהי לא נקבע מספר תיק עוקב ועל כן יש לבצע בכל מקרה חיתוך של היתרים קודמים על פי נתוני גוש / חלקה + על פי נתוני רחוב ומספר ולציין את ההיתר הרלוונטי האחרון בתיאור הבקשה.

[נג2] עם הערות: טבלה זו מציגה נקודות קודמות ומטרתה לסייע באיתור היתרים קודמים בחלקה, אולם יתכנו מקרים בהם מסיבה כלשהי לא נקבע מספר תיק עוקב ועל כן יש לבצע בכל מקרה חיתוך של היתרים קודמים על פי נתוני גוש / חלקה + על פי נתוני רחוב ומספר ולציין את ההיתר הרלוונטי האחרון בתיאור הבקשה.

שימוש עיקרי:

נתונים כמותיים		
מספר קומות	קיים	תוספת
0.00	0.00	
מספר קומות מרתף		
72351.85	0.00	
שטח עיקרי		
20793.33	0.00	
שטח עזר קיים		
200.00	0.00	

מרפסות		
חניות קיים		

[נגזר] עם הערות: יש להשלים את הנתונים הכמותיים על פי ובהתאם לבחינה של הבקשה

תיאור בקשה

במתחם בי"ח שערי צדק הישן, במגרשים התחומים בין רחוב יפו מצפון, רחוב שערי צדק ממזרח, רחוב שמואל ברוך
מדרום, ומתחם בליליוס ממערב, דרומית לקו הרכבת הקלה מבקשים במסגרת תכנית 958025
בתא שטח 2: הקמת שני מגדלי מגורים סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד והיתר שינויים לקומות
המרתף, סה"כ 692 יח"ד.
בתא שטח 3: הקמת 2 מגדלים: מגדל משרדים ומגדל מגורים+מלון, 200 יח"ד לדיור להשכרה
ארוכת טווח+ 200 חדרי מלון ב 40 קומות מעל קומות מסד
סה"כ בפרויקט: 892 יח"ד למגורים (מתוכנן 200 יח"ד להשכרה ארוכת טווח) ו-200 חדרי מלון.
היתרי חפירה עבור פרויקט "מידטאון" במסגרת בקשות 21/111 – 21/111.5 כאשר תיק 21/111.5
בסטטוס סגירת תיק להיתר.

מסמכי התב"ע:

במקום חלה תכנית 958025 אשר הופקדה בתאריך 17.01.2023 ותחילת תוקף בתאריך 22.05.2023
התכנית כוללת תשריט תקנון ונספחים.
סעיף סטייה ניכרת: מיקום והיקף שטחי המסחר לאורך זיקת ההנאה בהתאם לנספח הבינוי, הסבת
השימושים בבניין לשימוש אחר, ניווד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע למעט שטחי מבנים
ומוסדות ציבור, הוראות ההפקדה בסעיף 6.1.24, דיור להשכרה כקבוע בסעיף 6.25, סעיף 6.1.24
שטחי ציבור

אישור הועדה המחוזית

סעיף 6.4.24 קובע כי: "תנאי למתן היתר בניה לבינוי מעל הקרקע הוא אישור היתר בניה ע"י הועדה
המחוזית
לתכנון ובניה."
התקבל אישור הוועדה המחוזית מתאריך 15.05.2024 לנספח העיצוב המצורף. (סרוק בארכיב האופטי)

פרסום

לא בוצע הליך פרסומי בפתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת

קומות המסד

קומת הקרקע מתוכננת כקומת מסחר בחזיתות הפונות אל השטחים הציבוריים. להלן פירוט לקומת
הקרקע על פי מפלסי הבניה:
קומת קרקע א' מפלס +803.00: בקומה זו מוצעים שטחי מסחר בחזית הפונה לכוון הכיכר העירונית
בפינת הרחובות שערי צדק ושמואל ברוך. מוצע שביל מעבר בין המבנים.
קומת קרקע ב' מפלס +806.00: המשך של קומת הקרקע במפלס טופוגרפי שונה – לאורך החזיתות
בבנייני המגורים מוצעים שטחי מסחר.
כניסה למגורים מגדל מזרחי: בין שטחי המסחר בבניין המזרחי מוצע שביל גישה ללובי המגורים
כניסה למגורים מגדל מערבי: מוצעת כניסה ע"י שביל גישה מכוון רחוב שמואל ברוך או לחלופין בין
המעברים של שטחי המסחר.
קומת קרקע ג' מפלס +810.00: תא שטח 3: מוצע המשך שביל הגישה המוביל אל רחוב יפו.
במגדל המגורים והמלון שבתא שטח 3: מוצעים המשך שטחי המסחר. הכניסה למגורים מוצעת מכוון רחוב
יפו

הכניסה למלון מוצעת מזרחית מכון רחוב יפו. מרכז הקומה מתוכנן עבור מעליות חדרי מדרגות וחדרים טכניים
ביתר הקומה מוצע חלל כפול.
קומת קרקע ד' מפלס +812.00 : תא שטח 3: מוצעים המשל חזיתות המסחר. במגדל המשרדים מוצע:
לובי כניסה לבניין המשרדים, במרכז הקומה מוצעות מעליות וחדרי מדרגות. בחזית הקדמית לכון רחוב
שמואל ברוך/שז"ר מוצעים שטחים למבני ציבור – כיתות לימוד.
קומת גלריה מסחר: מוצעת קומת גלריה עבור המסחר במבנה המגורים/מלונאות שבתא שטח 3. **יידרש לעמוד בתקנות הנוגעות לגלריה**

24/78 – תא שטח 2:

כללי:

- בתא שטח 2 מוצעים 2 מגדלים: מזרחי ומערבי הממוקמים על קומות מסד משותפות
- הגישה אל מגדלי המגורים מתוך 6 מעליות וחדר מדרגות.
- הפתרון המימוני המוצע הוא ע"י מרחבים מוגנים משותפים בקומות העליונות.

קומות החניון:

קומות החניון אושרו בהיתר 21/111.5 ובמסגרת בקשה נוכחית הן כוללות את חלקו המזרחי של תא שטח 1:

קומה 6-, 5-, 4- : קומות חניון מלאות
קומה 3- : קומת חניון. מדרום מוצעים מבני ציבור חלל תרבות עם מעבר מבית הספר, מוצע אולם ספורט, חדרי שירותים וכו'.
קומה 2- : קומת חניון. ממערב מוצע אזור טכני, מוצעים מחסנים, מדרום מוצע חלל כפול למבנה המסחר.
קומה 1- : מוצעת הכניסה לחניה מכון רחוב שמואל ברוך. מוצעות רמפות ירידה לחניון, בתא שטח 3 – מוצעת חצר משק מערבית. מוצעים חדרי טכניים, מוצעים חללים כפולים מקומה 3- . ממזרח בתא שטח 2 מוצעים חדרי אופניים, צפונית מזרחית מוצעים חדרי גנרטור.
בתא שטח 1 צפונית מזרחית מוצעים 3 חדרי טרנספורמציה

תכנית קומה טיפוסית 4,5,12,13,20,21,28,29: בצדה הצפוני של קומה מוצעות 5 יח"ד ובצדה הדרומי של הקומה מוצעות 6 יח"ד, מוצעות מרפסות עבור יח"ד. 2 חדרי ממ"ק מוצעים במרכז הקומה
תכנית קומה טיפוסית 6,7,14,15,22,23,30,31: בצדה הצפוני של קומה מוצעות 5 יח"ד ובצדה הדרומי של הקומה מוצעות 6 יח"ד, מוצעות מרפסות עבור יח"ד. 2 חדרי ממ"ק מוצעים במרכז הקומה
תכנית קומה טיפוסית 8,9,16,17,24,25,32,33: בצדה הצפוני של קומה מוצעות 5 יח"ד ובצדה הדרומי של הקומה מוצעות 6 יח"ד, מוצעות מרפסות עבור יח"ד. 2 חדרי ממ"ק מוצעים במרכז הקומה
תכנית קומה טיפוסית 10,11,18,19,26,27,34,35: בצדה הצפוני של קומה מוצעות 5 יח"ד ובצדה הדרומי של הקומה מוצעות 6 יח"ד, מוצעות מרפסות עבור יח"ד. 2 חדרי ממ"ק מוצעים במרכז הקומה
תכנית קומה 36 מפלס +941.50 : ב-2 המגדלים מוצעות 2 יח"ד, מוצעות מרפסות גג לכון החזית הדרומית.

תכנית קומה 37-39 מפלס +952.00 +945.00: ב-2 המגדלים מוצעות 2 יח"ד עם מרפסות. בחזית הצפונית מוצע חדר טכני

תכנית קומה טכנית 40 מפלס +955.50 : ב-2 המגדלים מוצעת קומת שירות בגג הכוללת חדרי משאבות ומערכות ממוקם במרכז הקומה ומצפון
תכנית קומה טכנית 41 מפלס +959.00 : ב-2 המגדלים מוצעת קומת שירות בגג הכוללת מאגרי מים וחדרי מערכות ממוקם במרכז הקומה ומצפון
תכנית גג מפלס +962.50 : בקומה זו מוצע גג עליון וחדר מכונות עברו המעליות של 2 המגדלים

24/79 – תא שטח 3:

בתא שטח 3 מוצעים מגדל מגורים מצפון ומגדל משרדים ממערב. מדרום מוצע בינוי עבור מבנה ציבור.

קומת קרקע ד': בקומה זו מוצעת מדרום כניסה לבית ספר (מבנ"צ) מוצע לובי משותף, מוצעות 3 כיתות, חדרי שירותים, לובי המוביל אל המעליות ועוד.
ממערב מוצע לובי למבנה המשרדים.

במבנה הדרומי המוצע עבור מבנה ציבור מוצע בינוי עבור "הרוח החדשה", הכניסה מדרום מכון רחוב שמואל ברוך/שז"ר

קומה א':

במבנה הדרומי (מבנ"צ) מוצע המשך הבינוי עבור הרוח החדשה, מוצעות כיתות לימוד משרדים וכו'.
במבנה הצפוני (מגורים/מלונאות) מוצעים חדרי בית מלון

במבנה המערבי (משרדים): מוצע חלל כפול מעל לובי המשרדים, מדרום מוצעות כיתות לימוד, מוצעות חצרות המוגדרות כ"שטחי שהייה", מוצעים חדרי נוספים כגון חינוך מיוחד וחדר מדע וטכנולוגיה.

קומה ב':

המבנה הדרומי (מבנ"צ) והמבנה המערבי (משרדים) מתחברים ע"י גשר – כל הקומה ב-2 המבנים מוצעת כהמשך לבית הספר, בקומה מוצעים חדרי כיתות, חדרי מורי, חדר מחול, חדר טכנולוגיה ועוד.
מוצעים "שטחי שהייה" המהווים חצרות לשימוש מבני ציבור.

קומה ג': - קומת המסד האחרונה.

במבנה הדרומי (מבנ"צ) מוצע אזור טכני פתוח לשמים וכן, חצר הממוקם מעל הגג.
במבנה הצפוני (מגורים/מלונאות) בקומה זו מוצעות המשך יחידות מלונאיות, מוצע הגג של קומות המסד אשר מעליו מתוכנן מרפסות גג לחדרי המלון עם ג'קוזי לחלק מהיחידות. ממזרח מוצעת בריכה עבור המלון, מצפון מוצע חדרי שירות עבור הבריכה, מקלחות וכו'.
במבנה המערבי (משרדים): מוצע המשך לחצר בית הספר ע"ג הגג של קומות המסד, מוצעת כיתת טכנולוגיה.

תכנית קומה 3 עד קומה 12: במגדל המזרחי מוצעים 15 חדרי מלון במגדל המערבי מוצעת קומת משרדים.

תכנית קומה 13: במגדל המגורים מוצעת קומת שירות למלון הכוללת: חדרי תקשורת, חדרי שירות, מרכז אנרגיה, חדרי מיזוג אוויר למלון.

תכנית קומה 14 עד 36: במגדל המגורים מוצעות 8 יח"ד בקומה עם מרפסות, בנוסף מתוכננים 2 חדרי ממ"ק משותפים, הגישה אל הקומה מ-4 מעליות ו-2 חדרי מדרגות. במגדל המשרדים מוצעת קומת משרדים מלאה עם 2 חדרי ממ"ק משותפים מ-2 הגישה אל קומות המשרדים מ-14 המעליות וחדרי המדרגות.

תכנית קומה 37 – 959.20+: במגדל המגורים מוצעות 8 יח"ד בקומה עם מרפסות, בקומה מתוכננים 2 חדרי ממ"ק משותפים במגדל המשרדים מוצעת קומת משרדים מלאה (לא מחולקת) עם 2 חדרי ממ"ק.

תכנית קומה 38 – 963+: במגדל המגורים מוצעות 4 יח"ד בקומה עם מרפסות, בקומה מתוכננים 2 חדרי ממ"ק משותפים במגדל המשרדים מוצעת קומת משרדים.

תכנית קומה 39 – 966.80+: במגדל המגורים מוצעות 4 יח"ד בקומה עם מרפסות, בקומה מתוכננים 2 חדרי ממ"ק משותפים. במגדל המשרדים מוצעת קומה טכנית עבור מערכות מיזוג אוויר, חדרי משאבות ומאגרי מים.

תכנית קומה 40 – 970.60+: במגדל המגורים מוצעים מאגרי מים וחדרים טכניים בקומת הגג ויציאה אל גג הבטון השטוח. במגדל המשרדים מוצעים אולמות אירועים. מוצעים אזורי הכנת מזון ואזור חדרי נוחיות.

תכנית קומה 41 - 974.40+: במגדל המגורים מוצעת קומה טכנית במגדל המשרדים מוצע יציאה לגג בטון שטוח. **יש לדייק את הקומה עם בוחן הרישוי. האם יש אליה גישה? ריצוף?**

תכנית קומת גג 978.90+: במגדל המגורים מוצע מפלס חדר מכונות ובמגדל המשרדים מוצע חדר מכונות כללי

תכנית גג עליון מפלס 983+: במגדל המגורים מוצע גג בטון שטוח, במגדל המשרדים מוצע מערכת מעל הגג

פיתוח

האזור המרכזי בקומת הקרקע שבין ארבעת המגדלים והבינוי לשימור הוא הפיתוח הסובב את המתחם, באזור זה מתוכננים אזורי מסחר ומהלכי הפיתוח הנגישים מאפשרים את המעבר מרחוב תחתון שמואל ברוך לרחוב עליון יפו.

ידגש כי קומות הקרקע של המגדלים וכן הבינוי לשימור הן קומות מסחר אשר מייצרות לב אורבני מסחרי.

הכניסה היא מרחוב שמואל ברוך ע"י שביל גישה מדרום מזרח. כמו"כ, לאורך החזית הדרומית מוצעות 3 כניסות נוספות המובילות אל לב שטחי המסחר. כמו כן, מוצעות 3 כניסות מרחוב יפו, כאשר מכון רחוב יפו מוצעות כניסות ל-2 מבני המלונאות בתא שטח 3 ובתא שטח 1. בנוסף, מוצע ממערב מעבר ישיר מרחוב יפו לרחוב תחתון ע"י מדרגות גישה. (מכון בית הקברות)

- הפיתוח תואם לנספח העיצוב שאושר על ידי הוועדה המחוזית מתאריך 15.05.2024 (פרט לחדר המדרגות באזור בית הקברות)
- סעיף 6.4.11: "תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע"
- באישור אדריכל העיר לנושא הבינוי והפיתוח מתאריך 10.06.2024:
- יש לעדכן את הכניסה לחנייה לפני הפיצול לשיקוע שז"ר - הכניסה צומצמה והודגשה המשכיות הרחוב במסגרת תיאומי היתר שז"ר מזרח.
 - יש לעדכן את השינוי התנועתי בחתכי הרחוב, לרבות ברחוב הרב שמואל ברוך. בהתאם לתיאום מול צוות הנוף העירוני יש לבחון תוספת כניסות לרכב נוספות למתחם.
 - יש לקבל אישור אדריכל העיר לתכנון "הפביליונים" המסומנים ברחוב יפו ובמעברים הפנימיים, התכנון המאושר יוטמע בהרמוניקה הסופית.
 - יש לתקן ולסמן את זיקת ההנאה במדידה שנקבעה בפאה המערבית של המגרש.
 - נדרש להציג פירוט ולקבל אישור עבור רכיבים מיוחדים במבנה, כגון מצללות קבועות, גשרים, מעברים עליים וכו' כגון המעבר בין מתחם הבריכה המתוכנן למסד המגורים שממערב (מתוך היתר 2024/0078):

תנאי לקבלת היתר יהיה: "יובטח המעבר הציבורי בפאה המערבית של המגרש (בצמוד לבית הקברות) מרחוב הרב שמואל ברוך לרחוב יפו בהתאם לזיקת ההנאה הקבועה במקום"

יידרש לקבל אישור אדריכל העיר לפיתוח המתקן בהתאם לזיקות ההנאה הקבועות ולדרישותיו הנוספות.

כמו כן יידרש הצגת תכנית כללית אשר תציג את אזורי זיקות ההנאה ואת המסחר כנדרש בתשרי התב"ע ותוכיח עמידה במותר, התכנית תכלול את כל הכניסות למבנים כולל כניסות למבני הציבור אשר משיקות לקומת הקרקע. יידרש הצגת זיקת הנאה על תכנית מיוחדת לזיקת הנאה

סטיה ניכרת סטיה ניכרת

סטיה ניכרת

קבועה בסעיף 6.23 לגבי הנושאים הנ"ל:

- מיקום והיקף שטחי המסחר לאורך זיקת ההנאה בהתאם לנספח הבינוי,
 - הסבת השימושים בבניין לשימוש אחר,
 - ניווד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע למעט שטחי מבנים ומוסדות ציבור,
 - הוראות ההפקעה בסעיף 6.1.24
 - דיור להשכרה
 - שטחי ציבור בסעיף 6.1.24
- להלן פירוט:

מיקום והיקף שטחי המסחר לאורך זיקת ההנאה – סטיה ניכרת

סעיף 6.23.1: "מיקומם והיקפם העירוני של שטחי המסחר לאורך זיקת ההנאה יהיו על פי המסומן בנספח הבינוי. שינוי מהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת."

תשריט התב"ע מציג חזית מסחרית. יידרש להציג תכנית מלאה של שטחי המסחר לכל המגרשים המציגה את מפלסי המסחר המשיקים לקומת הקרקע ולהתאימם במדויק לנדרש בתשריט.

דיור להשכרה – סטיה ניכרת

סעיף 6.25 קובע הנחיות לעניין דיור להשכרה:

דיור להשכרה:

1. תקופת ההשכרה: כל הדירות להשכרה תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.
2. לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור להשכרה. כל צמצום ייחשב כסטיה ניכרת.
3. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות שטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.
6. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.
7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.
8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

יידרש לסמן את כל הדירות המיועדות להשכרה "דיור להשכרה"

מוצעות כ-200 יח"ד להשכרה במגדל המבוקש במגרש 3 בבקשה 24/79 המהוות 20% מהמותר בבקשה.

הפרשות מבונות / מבני ציבור – סטיה ניכרת

להלן פירוט לגבי שטחי הציבור המתוכננים בבקשה אשר מוצעים מדרום לכוון רחוב שמואל ברוך:

בתא שטח 2: שטחי הציבור מוצעים לכוון החזית הדרומית:

במפלס 810 מתוכננים 2 גני ילדים. – יידרש להציג בבירור את הכניסה לגני הילדים מכוון הרחוב.

במפלס 817 מתוכנן מעון יום (בקומה זו משולבות גם יח"ד)

בתא שטח 3: שטחי הציבור מוצעים לכוון החזית הדרומית ומתוכננים ב-2 אגפים: ממזרח וממערב:

במפלס 803 ממזרח מתוכנן בית כנסת -אשר הגישה אליו מכוון רחוב שמואל ברוך

במפלס 803 ממזרח מתוכנן שטח למבנה תרבות

במפלס 803 ממערב מתוכננת כניסה למבנה בית הספר.

במפלס 806 קומות המשך למבנה התרבות

במפלס 812 קומות המשך למבנה התרבות

במפלס 817 קומות המשך למבנה התרבות

במפלס 821 מתוכנן מבנה בית הספר – הגישה מ-2 האגפים היא ע"י גשר מעבר

יידרש לסמן את מבנה התרבות כ"מנהל קהילתי"

שטחי שהייה:

שטחי שהייה נדרשו בתיאום עם מבני ציבור. שטחים אלו לא יחושבו במניין זכויות הבנייה בהתאם להערה (5) מתחת לטבלה.
כל שטחי שהייה המוצגים בבקשה זו יש לאפשר גישה פתוחה ובאופן מלא לחלקים אלו – ולא ע"י

קירות או דלתות וללא שימוש נוסף. בשטחים אלה יצוין המונח: "שטח שהייה בלבד וללא פונקציות נוספות". יידרש תיקון מול בוחן הרישוי.

סעיף 6.23.2 קובע סטייה ניכרת: "לא תתאפשר הסבתם של השימושים בבניין לשימור לשימוש אחר, וזאת על-מנת להבטיח את שמירת אופי הבניין והשימוש העתידי בו. שינוי בהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת" סעיף 6.1.24: "בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומות המרתף והמסד של תאי שטח מס' 2 ו-3 לכיוון רח' שמואל ברוך, יותר שימוש לצרכי חינוך רווחה ותרבות בלבד בהיקף של 10,880 מ"ר ובהתאם למפורט להלן:
5,440 מ"ר לבית הספר הכולל 18 כיתות ואולם רב תכליתי וכן 2,700 מ"ר שטח חוץ לבית הספר.
1000 מ"ר לאולם ספורט אשר ימוקם בקרבה למוסד החינוך ולשטחי התרבות/מנהל קהילתי,
440 מ"ר למעון יום (3 כיתות) וכן 305 מ"ר שטח חוץ לכיתות מעון היום, 1,400 מ"ר לשלוחת מתנ"ס, 2,000 מ"ר לצרכי תרבות, 270 מ"ר עבור שני גני ילדים ושטח חצר של 175 מ"ר לכל גן ילדים, 330 מ"ר עבור בית כנסת.
שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.16 להלן.
הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
סעיף 6.1.25: "בחצרות של גני הילדים ומעונות היום, אשר מתוכננות להיות מקורות במלואן, גובה החצרות יהיה שתי קומות (בין 6.5-7 מ' לכל הפחות). תיאסר סגירה של חצרות אלו."
סעיף 4.2.4(ב): "יותר שינוי במיקום השטחים הציבוריים המסומנים בנספח הבינוי בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו."

התקבל אישור אגף מבני ציבור: "מאושר לדין 26.5.24.1 תנאי להיתר יהיה תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול אגף למבני ציבור 2. תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית" – התוכניות תואמות במדויק לאישור.

מותר עיקרי למבנה ציבור: 6304 מ"ר ע"ק + 2400 מ"ר ת"ק = 8704 מ"ר
מותר שירות למבנה ציבור: 1576 מ"ר + 600 מ"ר = 2176 מ"ר
מוצע שטחי בניה עיקרי בתא שטח 2 – 24/78: 2027.60 מ"ר בתא שטח 3 – 24/79: 4463.51 מ"ר
סה"כ: 6491.11 מ"ר
יידרש לעמוד בשטחי מבני ציבור בהתאם לקבוע בתב"ע.

שטחי בניה

סעיף 6.23.2 קובע סטייה ניכרת: "לא תתאפשר הסבתם של השימושים בבניין לשימור לשימוש אחר, וזאת על-מנת להבטיח את שמירת אופי הבניין והשימוש העתידי בו. שינוי בהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת."
סעיף 6.23.3 קובע סטייה ניכרת: "לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע למעט שטחי מבנים למוסדות ציבור.
סטייה מכך תיחשב כסטייה ניכרת."
שטחי הבניה ייערכו בתיאום עם בוחן הרישוי ובהתאם לטבלה 5 לתקנון התב"ע.

גמישות

סעיף 6.1.4: "יתאפשר ניווד של שימושים, שטחי בניה ויחידות דיור בין תאי השטח" מכוח סעיף זה מתוכנן שטח למבני ציבור בתא שטח 2.

גובה הבניה ומס' הקומות

טבלה 5 לא קובעת את גובה הבניין המותר בהוראות התכנית סעיף 2.2.5: "קביעת גובה מבנים עד 40 קומות, לא כולל קומות טכניות וקומות תת"ק". גובה הבניין יהיה נגזרת של מס' הקומות.
הערה (7): "בניינים 3-4: 40 קומות מעל כניסה קובעת- לא כולל קומות טכניות - הבינוי המרקמי לא יעלה על 3 קומות."
סעיף 6.1.7: "יותר 2 קומות טכניות בכל מגדל"
סעיף 6.1.8: "הקומות הטכניות לא יכללו בסך השטחים בתכנית ובמניין הקומות."
מוצע בתיק 24/79 תא שטח 3: במגדל המשרדים: 39 קומות כולל קומה טכנית. מגדל המגורים: 40 קומות כולל 2 קומות טכניות, אחת עליונה ואחת בין קומות 14 ל-15.
מוצע בתיק 24/78 תא שטח 3: ב-2 המגדלים: 40 קומות כולל קומות טכניות, מעל 4 קומות בניה מרקמית/מסד
סעיף 6.1.9: "תותר הגבהת מעטפת הבניין בחזיתות להסתרת המערכות/ המתקנים הטכניים." – **בבקשה 24/79 מגדל המשרדים מוגבה ב-7 מ' במגדל המגורים הוא מוגבה ב-6.60 מ'**
יידרש לתקן את החתכים והתכניות בתיאום עם בוחן הרישוי ולעמוד בגובה הקומות כנדרש.

מיקום / קווי בניין

סעיף 6.1.10: "תותר הבלטת אלמנטים קונס'/ אלמנטי הצללה מעבר לקווי בנין המסומנים בתשריט"
סעיף 6.1.11: "תותר הבלטת מרפסות גם מעבר לקווי תאי השטח."
המבוקש בבקשה מוצע בתחום קווי הבניין המותרים.
מגדל המשרדים המוצע בתא שטח 3 מעוצב באופן כזה שבקומות העליונות תכנית הקומה מתרחבת וחורגת בקווי הבניין הע"ק המערבי – מותרת החריגה לפי סעיף 6.2.1.3: "3. קו בניין עילי- קו בניין לקומות המגדל. ניתן יהיה לחרוג עד 3 מטר מקו בניין מערבי הגובל בבית העלמין בהתאם לאמור בסעיף 6.1.14 לעיל."
יידרשו תיקונים/דיוקים בתיאום בוחן הרישוי (חתכים בתא שטח 2)

מס' יח"ד

בטבלה 5 מותר: מגרש 2: 800 יח"ד. מגרש 3: מותר 200 יח"ד
במגרש 3 בקשה 24/79: מוצע 200 יח"ד (להשכרה) במגרש 2 בקשה 24/78: מוצע 692 יח"ד
סעיף ג' מתחת לטבלה: "יתאפשר ניוד שימושים, שטחים ויחידות דיור בין תאי שטח 2 ו 3, בתנאי ששטח המגורים לא יעלה על 50% מסך שטחי הבנייה."

תמהיל יח"ד

הערה ז' לטבלה: "לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי + שירות). כן יקבע כי לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה להשכרה ארוכת טווח"
יש לצרף טבלת מאזן יח"ד
יידרש לסמן על גבי הדירות עצמן "יחד להשכרה ארוכת טווח". וכן לסמן על 20% מיח"ד שהן דירות הקטנות מ-80 מ"ר.

חניון וכניסה לחניון

סעיף 6.1.12: "מיקום הכניסות והיציאות לחניון התת קרקעי ייקבע לעת מתן היתר בנייה וניתן יהיה לשנות אותן באישור מהנדס העיר."
מוצגת רמפת כניסה לחניה דרומית למבנים ובתחום תא שטח 3 - יידרש להציג אותה במדויק ובתכנית נפרדת בתיאום עם בוחן הרישוי

נגישות

סעיף 6.1.13: "תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י"
יידרש לעמוד בהוראות הסעיף

גגות ירוקים

סעיף 6.1.16: "גגות הבניינים המרקמיים בתאי שטח 2,3 יהיו גגות ירוקים או גגות חיים. תכנית הגג הירוק/החי תהייה בגודל של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ"
יידרש להציג את הגגות הירוקים בתכנית נפרדת
כמו כן, נדרש אישור איכות הסביבה ואדריכל העיר לגגות הירוקים.

תצפית

סעיף 6.1.22: "תותר בניית קומת תצפית מעל גג המשרדים. קומה זו לא תחושב במניין הקומות ושטחי הבינוי לא יעלו על 100 מ"ר."
יידרש להציג בבירור את הכניסה ללובי התצפית בתיאום עם בוחן הרישוי

שימושים

יידרש לעמוד בכל השימושים הנדרשים בתיאום עם בוחן הרישוי

גלריות

סעיף 4.1.2.3.א': "תותר הקמת קומת גלריה בקומות המסחר, קומות הגלריה לא יכללו במניין הקומות."
יידרש לתקן את כלל שטחי הגלריות בבקשה בתיאום עם בוחן הרישוי ועל פי תקנות התכנון והבניה.

זיקת הנאה

סעיף 6.15 קובע הוראו לעניין זיקת הנאה
1. זיקת ההנאה בתכנית תשמש למעבר ציבורי פתוח בכל שעות היממה להולכי רגל שיקשר בין רחוב יפו לרחוב שמואל ברוך ושאר תאי שטח בתכנית.
2. המעבר יאפשר הליכה נוחה ורציפה לכל אורכו.
3. פיתוח המעבר יבוצע על פי מפלסי הפיתוח בסביבה הסמוכה לגבול התכנית.
4. יישמר 3 מטר למעבר תשתיות בשטח זיקת ההנאה.
5. המיקום והצורה הסופיים של שטחי זיקות ההנאה ייקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום מול מהנדס העיר, ובתנאי ששטחן לא יפחת משטח הזיקה המופיע בתשריט.
6. ניתן יהיה לשנות את תוואי זיקת ההנאה בהיקף של עד 10% משטחי זיקות ההנאה.
7. תחוייב הקמת מעלית או אמצעי מכני אחר לפחות באחד מהמעברים בשטח זיקת ההנאה.
8. יש לשלב אמצעי הנגשה מכניים במעברים המוצעים בתכנית וזאת על-מנת להקל על נגישות הולכי הרגל לציר ה"רק"ל. על האמצעים המכניים להיות מתואמים עם אדריכל העיר או מי מטעמו.
9. לא תותר הצבת גדרות בשטח זיקת ההנאה.

יידרש להציג תכנית זיקת הנאה ולהוכיח עמידה בהתאם

סעיף 6.15.6: "ניתן יהיה לשנות את תוואי זיקת ההנאה בהיקף של עד 10% משטחי זיקות ההנאה"
– יידרש לעמוד בהוראה זו לעניין צמצום זיקת ההנאה ממערב ולכונן בית הקברות.

פיתוח

סעיף 6.4.11: "תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע."
סעיף 6.4.16: "תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח כביש כולל פיתוח נופי."
סעיף 6.4.19: "תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא אישור תכנית פיתוח מפלס הקרקע לכל המתחם על-ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו."

תיירות

סעיף 6.4.20: "תנאי להיתר בניה למתקן לאכסון מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות לעניין התקנים הפיזיים." – **יידרש להציג אישור משרד התיירות.**

איכות הסביבה

לוודא שעמדו בהוראות הבאות:

סעיף 6.4.13: "תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281"
סעיף 6.4.12: "תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב
על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה"

הפקעות לצרכי ציבור

סעיף 6.16: " 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."

גובה מבנים / בטיחות טיסה

סעיף 6.17:

יידרש לקבל אישור רת"א ואישור משרד הביטחון

מרפסות

תב"ע 958025 לא קבעה שטחים עבור מרפסות, בבקשות – חושבו שטחי המרפסות כשטח עודף ויידרש לחשבן בשטח עיקרי.

הכניסה למבנים ומפלס הכניסה הקובעת

יידרש להתאים מול בוחן הרישוי ומול תכנית הפיתוח שתוגש.

חדרי שנאים

יידרש להציג אישור חח"י

מחסנים

יידרש למספר את המחסנים בקומות הקרקע ולציין לאיזה שימוש מתוכננים

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע הוראות לעניין שלביות הביצוע:
תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח מפלס הקרקע לכל שטח התכנית ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
תנאי לקבלת טופס 4 בתא שטח 1: גמר ביצוע שטחי זיקות ההנאה בתא שטח 1
תנאי לקבלת טופס 4 בתא שטח 2: גמר ביצוע שטחי זיקות ההנאה בתא שטח 2
קבלת טופס 4 לבניין מס' 3 בתא שטח 3 : גמר ביצוע השטחים הציבוריים בבניין 3 בתא שטח 3 ופיתוח שטחי זיקות ההנאה הסמוכים לבניין.
קבלת טופס 4 לבניין מס' 4 בתא שטח 3 : גמר ביצוע השטחים הציבוריים בבניין מס' 4 בתא שטח 3 ופיתוח שטחי זיקות ההנאה הסמוכים לבניין.

מימוש התכנית

סעיף 7.2 קובע כי אם לא יוצא היתר בניה מכח תכנית זו תוך 5 שנים יפקעו תוקף זכויות הבניה מכוחה ויחולו הוראות תכנית 101-0195875 הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל מתאריך 19.06.2024 :

אקוסטיקה וקרינה

- הצגת דוח אקוסטי עם מדידות המוכיחות ביצוע כל המלצות אקוסטיות,
- ביצוע כל הדרישות האקוסטיות של תב"ע 101-0195875,

- בנושא רעידות ורעש המשנה - (GBN) ביצוע כל הפעולות הנדרשות למניעת המטרדים הללו, והצגת דוח פעולות שננקטו בפרויקט למניעת רעידות ורעשי משנה מהרכבת הכבדה. כל זה בתיאום עם רכבת ישראל.
- הצגת היתר הקמה ממשרד להגנת הסביבה לגבי מקורות קרינה בפרויקט, ביצוע מיגונים בהתאם לעומדן קרינה ומדידות קרינה אלמ"ג.
- יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.
- יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.
- תנאים קבלת טופס 4 הם:
- ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח.
- במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות.
- אישור המחלקה בכפוף לתיאום בין הפרויקט לבין רכבת כבדה (תת"ל 108) בנושא רעידות ורעש המשנה (GBN)
- אני מאשר את חו"ד האקוסטיות לכל הפרויקט (2024/0078.00, 2024/0079.00) ובסייגים הבאים:
- קרינה – מצורף תכנית מיקום שנאים והיתר הקמה ממשרד להגנת הסביבה.
- בנוסף, מצורף דוח קרינה מאת "ראזור" מתאריך 31/12/2023 הדוח אושר ע"י אלכס גרצמן במחלקה.
- אקוסטיקה - אישור המחלקה בכפוף לתיאום בין הפרויקט לבין רכבת כבדה (תת"ל 108) בנושא רעידות ורעש המשנה (GBN) הוא תנאי לקבלת ההיתר (אחרי דיון בוועדה)
- בוחן איכות הסביבה
 - מעבים – מצורפות תכניות מיזוג מפורטות המציגות כי תכנון מערכות מיזוג אוויר יתוכננו על הגגות ובקומות מערכות טכניות.
 - לכלל הדירות מתוכננים חדרי מעבים קומתיים.
 - גז ראדון – מצורפת תכנית ראדון המציגה פתרון בחללים לשהייה בתת הקרקע. פליטות צינורות גז ראדון יעלו לגגות הגבוהות ביותר במבנים.
 - מסחר – מצורפות תכניות מסחר מפורטות המציגות תכנון עבור 4 מפרידי שומן במפלס חניון 4.
 - מנדפים לכל מסחר ומטבח. מצורפים בנוסף חתכים המציגים את עליית המנדפים לגגות המבנים.
 - בניה ירוקה – מצורפת טבלת ניקוד על סך 82 נקודות + אישור מעבדה מוסמכת לשלב מקדמי.
 - מי נגר – חברת הגיחון הוא הגורם המאשר תכניות ניקוז. רשות איכות הסביבה מאשרת תכנית ניקוז בהיבט הסביבתי בלבד.
- תעשיות איוורור וחומ"ס
- טיפול בגזי קרקע - הנושא בטיפול מול המשרד להגנת הסביבה מחוז ירושלים באישור של תכנית איטום מפני גזי קרקע. יושלם ויוצג לאישור הרשות כתנאי לקבלת ההיתר!
- גנרטורים - בתכנית יש 6 גנרטורים. הוצגה התחייבות יזם כי הגנרטורים הם לחירום בלבד. בדופן המזרחית תא שטח 2 ישנם 3 גנרטורים במרתפים מינוס 1 כאשר פתחי האגוזים על גג הפודיום מפלס 817, מרוחק 10 מטר מפתחים ומשהיית אנשים. הפליטות מוצגות גם במסמך "איכות אוויר מרתפים" מתאריך 3.6.24 בחתימת יועץ איוורור. התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי להיתר.
- חוות דעת סביבתית - אינה רלוונטית להיתר זה. הנושאים המוצגים בה נבחנים בנפרד ע"פ תכניות מוגשות בהיתר.
- איוורור חניונים תת קרקעיים - תכנית "איכות אוויר מרתפים" מתאריך 3.6.24 בחתימת יועץ איוורור הועברה בגמבומייל מחמת גודלה. עמוד השער הועבר במערכת. המסמך שמור במחשבי העיריה. כניסת אוויר צח לחניונים מהדופן הצפונית במפלס הקרקע ושחרור עשן בדופן הדרומית - כאשר עבור כל פתח

הודגם השטח והמרחק של הרפפה מחלונות, פתחים ושהיית אנשים והוכח כי עומד במרחקים הנדרשים ומודגם בעמודים 20-22 של מסמך "איכות אוויר מרתפים" מתאריך 3/6/24. האויר הבא (עמוד 20 מתוך המסמך) מחייב לענין שחרור העשן מהחניון ומהווה תנאי להיתר. תכנון אוורור החניון התת קרקעי מאושר ומהווה תנאי להיתר.

בריכות - במתחם מידטאון מתוכננות 4 בריכות. 2 בריכות בהיתר זה- בריכה כללית (כ- 80 מ"ר) ובריכת פעוטות (כ- 9 מ"ר) פתוחות במפלס גג עליון של בנין 6 (מגורים) הדרומי בתחום תא שטח 2 פתוחות לשמיים. הוצג חדר מכונות ופרשה טכנית נושאת תאריך 18/06/24. החומרים המסוכנים בצמוד לחדר מכונות במפלס 800 מתחת לשטח הבריכה. כולל מאצרות יעודיות לחומצה ולכלור בחדר כימיקלים סגור. אוורור החלל הטכני עולה לגג המבנה בפונה הצפון-מערבית במפלס 826.20 בגובה של 4 מטר מעל מפלס בריכת הפעוטות ובמרחק של 2.2 מטר אופקית ממנה. בנוסף בריכת הפעוטות מקורה ע"י פרגולה. התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי להיתר/

מיקרואקלים - דוח מיקרואקלים זיהה מטרדי רוח בגג פודיום מלון בתא שטח 3 השייך להיתר 2024/0079.00. מציאת פתרונות למטרדי הרוח שנמצאו הם תנאי לקבלת ההיתר.

אוורור חללים מאוישים - בתכנון אולם ספורט ואודיטוריום תת קרקעיים בתא שטח 3 השייך להיתר 2024/0079.00. לא רלוונטי להיתר זה.

תנאים להוצאת היתר

- אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הצגת תצהירים, מפרטים הנדסיים, אמצעים למניעת מטרדים
- תנאים לטופס 4
- בדיקת הכנה למזגנים.
- הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות (במידה ואפשר)
- א. אישור יועץ אקוסטי ב. מהצורה לדלק תקנית ג. ארובה – יציאה על גג הבניין בגובה לא פחות מ- 1 מ"ר
- מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה
- מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה
- מיקום פתחי אוורור טבעי של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה
- הצגת אישור יועץ קרינה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל ועוד הוכחות באמצעות מדידות בשטח
- הצגת אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל
- הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281.
- הצגת אישור יועץ חומרים מסוכנים להתקנת כלל האמצעים אשר תוכננו במבנה ו/או שינויים אשר בוצעו והסיבה להם
- מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף
- בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר
- הצגת אישור יועץ בריכה\אינסטלציה שכל המלצותיו בפרשה טכנית בוצעו בפועל + תמונות פתחי אוורור הבריכה
- הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות
- אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל+הוכחה ע"י מדידות שעמידה בתקנות למניעת מפגעים

שפ"ע

התקבל מתאריך 27.03.2024 : "סקר העצים אושר בהיתרי חפירה 2021/0111.00 2021/0111.01 2021/0111.03 ושם הוגשה גם ערבות לפיצוי נופי בסכום כולל של כ-111,000 ש"ח (הוגש ב2 ערבויות כי התווספו עצים לכריתה)

הוגש אישור מחברת מילר בלום (החברה המפתחת) לחיבור גבולות הפרויקט לשטחים הציבוריים

הוגש אישור אדריכל העיר."

תברואה

התקבל מתאריך 30.04.2024 : " המתחם יכלול 4 מגדלים + מבנה לשימור ע"פ ההתפלגות הבאה:

1. 2 מגדלי מגורים בני 39 קומות ויכללו 400 יח"ד בכל מגדל (11 יח"ד בקומה) סה"כ 800 יח"ד.
2. מגדל מלון + מגורים סה"כ 200 יח"ד + מלון (כ-200 חדרי מלון).
3. מגדל משרדים בן כ-50,000 מ"ר
4. שטחי מסחר כ-7,000 מ"ר
5. מבנה ציבור כ-8,000 מ"ר (בית ספר 18 כיתות + מעונות יום ושימושים נוספים).

הציוד אשר יוצב במתחם כולל:

1. 4 דחסנים נתיקים בנפח של 20 קוב כל אחד אשר ישמשו את המערך הפנאומטי.
2. 2 דחסנים אינטגרליים בנפח 20 קוב לקליטת קרטון (כחולים).
3. מיכלי אצירה ע"פ הצורך והאישור התברואי העירוני (יתואמו בהמשך בשלב ההיתר).
4. תיתכן הצבת מכבשי קרטון (לא ידוע בשלב זה, יוגדר בשלב הבקשה להיתר).

המערך המתוכנן יכלול את חדרי האצירה והציוד הבאים:

1. סה"כ מתוכננים חדרי האצירה הבאים:
חדר אצירה מרכזי אשר יקלוט את דחסני המערכת הפנאומטית, דחסנים נתיקים בנפח 20 קוב כולל מהפכים למיכלי 360 ליטר (4 דחסנים), בנוסף יהיה צורך למקם במתחם 2 דחסנים לקליטת קרטון בנפח של 20 קוב כל אחד.
 2. סמוך לחדר האצירה המרכזי יתוכנן חדר מ'שני/מיחזור מרכזי + חדר מכונות.
 3. מתחת לכל מגדל יתוכנן חדר מגופים וכן חדר מיחזור.
 4. באזור המסחרי והמשרדים יתוכננו חדרי אצירת ביניים וחדרי מיחזור.
 5. מתחת לכל גרעין של מגדל יתוכנן חדר אצירת ביניים מיבנני למטרת מרכיבי מיחזור.
 6. ייעשה שימוש בשוטים/מצנחות בקוטר 50 ס"מ, יתבצע שינוע של 2 זרמים.
 7. במתחם תתוכננה 2 עמדות פתוחות למיקום מכולות פתוחות (פסולת גסה/שיפוצים).
- בשלב קבלת ההיתר יש צורך במכתב התחייבות לתפעול מערכת הפנאומטית

אדריכל העיר

התקבל בתאריך 10.06.2024 :

" הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים:

- תנאים לדיון בוועדה:
 1. הטמעה בהרמוניקה של תוכנית הפיתוח שנשלחה לצוות אדריכל העיר בתאריך 28.5.2024
- תנאי להיתר בניה :
 1. יובטח המעבר הציבורי בפאה המערבית של המגרש (בצמוד לבית הקברות) מרחוב הרב שמואל ברוך לרחוב יפו בהתאם לזיקת ההנאה הקבועה במקום.
 2. הגשת הרמוניקה מתוקנת ביחס להערות שניתנו לרבות כל התיקונים הגרפיים הנדרשים בדגש על הגשת חזיתות משורטטות כמקובל. יש לציין באופן ברור את חומרי הגמר.
 3. תנאי להיתר בניה יהא אישור אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח, תכנון מפורט כולל פרטי פיתוח.
 4. תנאי להיתר בניה יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכניות הבניין לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות.
 5. יש להטמיע לכל הפחות 5 הדמיות פוטוריאלסטיות מעודכנת של המתחם בהרמוניקה.
- תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

1. 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').
 2. טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי חוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (Mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה.
 3. בהיתר זה כלולים הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאושרים ע"י אדריכל העיר והוא מהווה חלק אינטגרלי מהיתר הבניה ניתן לבחון שינויים כמו החלפת חומרי גמר וכדומה בתיאום ובאישור אדריכל העיר טרם הביצוע.
 4. יש לקבל אישור איכה"ס לסוגיות השונות (אקוסטיקה, רוחות, הצללה, בניה ירוקה, חלחול, מי נגר וכד') – ככל ויש היבטים הנוגעים בעיצוב האדריכלי בשונה מהמאשר על ידי אדריכל העיר, יש לקבל אישור עדכני מאדריכל העיר.
- תנאים לאיכלוס/טופס 4

1. אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח
2. השלמת הקמת כל שטחי הפיתוח שסביב המבנים.

הערות תכנוניות

1. בינוי ופיתוח
 1. יש לעדכן את הכניסה לחנייה לפני הפיצול לשיקוע שז"ר - הכניסה צומצמה והודגשה המשכיות הרחוב במסגרת תיאומי היתר שז"ר מזרח.
 2. יש לעדכן את השינוי התנועתי בחתכי הרחוב, לרבות ברחוב הרב שמואל ברוך.
 3. בהתאם לתיאום מול צוות הנוף העירוני יש לבחון תוספת כניסות לרכב נוספות למתחם.
 4. יש לקבל אישור אדריכל העיר לתכנון "הפביליונים" המסומנים ברחוב יפו ובמעברים הפנימיים, התכנון המאשר יוטמע בהרמוניקה הסופית.
 5. יש לתקן ולסמן את זיקת ההנאה במדידה שנקבעה בפאה המערבית של המגרש.
 6. נדרש להציג פירוט ולקבל אישור עבור רכיבים מיוחדים במבנה, כגון מצללות קבועות, גשרים, מעברים עיליים וכו' כגון המעבר בין מתחם הבריכה המתוכנן למסד המגורים שממערב (מתוך היתר 2024/0078):

1. חזית ופרטי חזית

1. יש לשלב בהרמוניקה פרטי חזית הכוללים "לוברים", רפפות, רכיבי אלומיניום ומסגרות למרפסות ולהסתרת מתקנים טכניים, מפגשי זיגוג ואבן בפתחים לרבות במבני המשרדים, יש לתאם עם אדריכל העיר אילו פרטים יוטמעו. יש לסמן הפניות בגוף ההיתר בהיטלים הרלוונטיים כמקובל.
2. ההיתר יכלול קטעי חזית מוגדלים בקנ"מ 1:50 לכל הפחות בתיאום אדריכל העיר. יש לקבל אישור ספציפי לעניין מופע הרפפות באיזורים הטכניים הפונים לחזיתות.

1. גג המבנה

1. יש לבחון ולהציג חלופות נוספות ל"כותרת" המגדל לעניין הסתרת מערכות טכניות:
1. חומרי גמר

1. היתר הבניה הסופי יכלול ציון חומרי גמר ברמת פירוט גבוהה יותר כמקובל :

1. יש לבחון את קטע החזית המכיל גשר וגג בריכה, הפרגולות הקבועות המופיעות בתכניות אינן

מופיעות בחזית ולא מפורט מפלס גדר הבריכה, יש לעמוד על עיצוב וגובה הגדר ההיקפית במפלס הגג.

1. 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. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.
 2. זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-
 3. מעבר אור (TL) מינימום 50%, רפלקטיביות (RLe) מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (Te) מקסימום 25%
 4. גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים
 5. אלומיניום/פרזול: גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים.
2. הערות טכניות
1. הרמוניקה הועברה במייל – יש להתאים דף ראשון להרמוניקה ולהטמיע במערכת.

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תוש"ה, חשמל והג"א.
כלל 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 בחו"ד זו כדי אישור סופי
אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל

הסדרי תנועה

התקבל מתאריך 11.04.2024 :
אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד.

עבור 892 יח"ד מגורים ושמושי מסחר, משרדים, 255 חדרי מלון, גנים ומעון יום 5 כיתות, בית ספר יסודי 18 כיתות, ומבני ציבור דרוש 1191 מ"ח עפ"י התקן.
מוצע: 1200 מ"ח עבור כלל השימושים (מיתוכם 20 מ"ח עבור נכים), בהתאם לסעיף 6.6.1 שבתב"ע 958025 מיתוכם-

מוצע 892 מ"ח עבור מגורים
מוצע 35 מ"ח עבור מסחר + 6 מ"ח פריקה וטעינה בחצר תפעולית שבחניון התת"ק
מוצע 83 מ"ח עבור שאר שימושים ציבוריים 13 מ"ח הורדה והעלאה עבור גנים, מעונות יום ובי"ס.
מוצע 31 מ"ח עבור המלון + 1 מ"ח תפעולית ו-1 מ"ח לאוטובוס בחצר תפעולית שבחניון התת"ק
מוצע 159 מ"ח עבור משרדים.

ראה סעיף חניה 6.6 (13) לעניין חניה ציבורית, משרדים ומסחר שבתב"ע 958025

מצורפים אישורי חברת דן בן עמרם וצת"ל לתכנית התנועה מתאריך 24/01/2024.

תנאים למתן היתר בניה:

- הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר
- סעיף 6.6.14 לעניין זיקת הנאה לשימוש בחניון משותף.
- תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

אישור התכנית מתייחס עבור היתרים:

2024/0078.00 (אשר כולל בתוכו שינויים בחניון שאושר בהיתר 2021/0111.05)
2024/0079.00

תכנית החניון בעמוד 2
יועץ תנועה- אייל קראוס

דרכים

התקבל מתאריך 17.04.2024
אין מניעה לקידום את התיק לדיון בועדה בלבד
תנאי לקבלת היתר בנייה נדרש –
תיאום מול תכנית אב לתחבורה מצחי ויטלזון
תיאום עדכני מחברת ניהול פרויקט דן בן עמרם
הגשת ואישור תכניות פיזיות על סמך תכנית תנועה מאושרת סופית באגף תושי"ה
קבלת החלטת המחלקה הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע-

התקבל מתאריך 05.03.2024 : " יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור."

שימור

התקבל מתאריך 13.03.2024 מתאריך נפתח תיק שימור מ:6300

מבני ציבור

התקבל מתאריך 26.05.2024 "נדרש תיאום סופי של שטחי ציבור ומיקום החניות מול האגף למבני ציבור. וחתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית"

הערות בהרמוניקה

יידרש לעבור עם בוחן הרישוי על כלל התכניות ולתקנם בהתאם, בין התיקונים יידרשו :

- תיקון תכנית A
- חללים כפולים להציג בצורה ברורה
- שטחי הבניה ימוקמו בתורה ברורה
- מיקום הכניסות לשטח מבני הציבור
- תיקון שטחי השהייה בתיאום עם בוחן הרישוי
- תיקון חלל כלוא – לא ניתן לאשר
- כניסות למגורים בצורה ברורה
- התאמת המפלסים בקומות השונות
- תכנון רמפת כניסה לחניה בצורה ברורה
- מפלס 806 במגרש 2 – האזור הצפוני מזרחי – יידרש לתקן להוסיף בשטחים
- מפלס 803 – לתקן שטח קיים ושטחי מסחר בקומה – בתיאום עם בוחן הרישוי

[4נג] עם הערות: יש לפרט את תיאור הבקשה באופן יסודי

ביחס לקומות ולמפלסים השונים באמצעות תיאור מצב הבניין הקיים כיום ותיאור הבינוי המוצע במסגרת הבקשה. יש לציין האם הבקשה כוללת מעלית, ממ"ד, חדר מחזק, מרפסות, חניות, מחסנים ו/או כל בניה אחרת נוספת.

חשוב: יש לבחון את המצב הקיים המוצג ביחס להיתר אחרון מאושר ולציין את מספר התיק של ההיתר הרלוונטי.

ניתן להיעזר בטבלת ההיתרים הקודמים אולם אין להסתמך עליה ויש לבצע חיפוש נוסף בחתכים אחר ההיתר האחרון.

ככל ועולה מצג שווא ביחס להיתר אחרון, יש להתייחס לכך בדוח ולדרש דוח פיקוח בהתאם.

פרסום הקלות

אין נוסח פירסום להקלות בבקשה זו

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות:

חוות דעת תכנונית	
מס' תכנית שחלה	958025
בחלקה:	
תחילת תוקף:	22/05/2023
ייעוד הקרקע:	מלונאות, אכסון מלונאיי)
חוות דעת מבקשים במתחם ב"ח שערי צדק הישן, במגרשים התחומים בין רחוב יפו מצפון, רחוב שערי צדק ממזרח, רחוב שמואל ברוך מדרום, ומתחם בליליוס ממערב, דרומית לקו הרכבת הקלה מבקשים במסגרת תכנית 958025 בתא שטח 2: הקמת שני מגדלי מגורים סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד והיתר שינויים לקומות המרתף, סה"כ 692 יח"ד. בתא שטח 3: הקמת 2 מגדלים: מגדל משרדים ומגדל מגורים+מלון, 200 יח"ד לדיוור להשכרה ארוכת טווח+ 200 חדרי מלון ב 40 קומות מעל קומות מסד סה"כ בפרויקט: 892 יח"ד למגורים (מתוכנן 200 יח"ד להשכרה ארוכת טווח) ו-200 חדרי מלון. היתרי חפירה עבור פרוייקט "מידטאון" במסגרת בקשות 21/111 – 21/111.5 כאשר תיק 21/111.5 בסטטוס סגירת תיק להיתר. התקבל אישור הוועדה המחוזית מתאריך 15.05.2024 לנספח העיצוב המצורף. (סרוק בארכיב האופטי) במסגרת הבקשה בקומות המסד מתוכנן מסחר מלווה רחוב רחוב, כמו כן, מבקשים בקומות המסד לכוון רח' שמואל ברוך שטח עבור מבני ציבור הכוללים גני ילדים, מעון יום, מתנ"ס, בית ספר, בית כנסת ועוד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית לא תהיה מניעה לאשרה בתנאים לאחר תיאום תיקונים מול בוחנת הרישוי.	

חוות דעת גורמים:

שם גורם	תשובה	פירוט
אישור/תשלום המחלקה להיטל		

		השבחה
סקר העצים אושר בהיתרי חפירה 2021/0111.00 2021/0111.03 ושם הוגשה גם ערבות לפיצוי נופי בסכום כולל של כ-111,000 ש"ח (הוגש ב-2 ערבויות כי התווספו עצים לכריתה) הוגש אישור מחברת מילר בלום (החברה המפתחת) לחיבור גבולות הפרויקט לשטחים הציבוריים הוגש אישור אדריכל העיר.	לאשר את הבקשה	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית
	לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית
		חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
	לאשר את הבקשה	אישור חברת החשמל
	לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
		אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד תנאי לקבלת היתר בנייה נדרש – תיאום מול תכנית אב לתחבורה מצחי ויטלזון תיאום עדכני מחברת ניהול פרויקט דן בן עמרם הגשת ואישור תכניות פיזיות על סמך תכנית תנועה מאושרת סופית באגף תושי"ה קבלת החלטת המחלקה הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה	לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
		חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד. עבור 892 יח"ד מגורים ושמושי מסחר, משרדים, 255 חדרי מלון, גנים ומעון יום 5 כיתות, בית ספר יסודי 18 כיתות, ומבני ציבור דרוש 1191 מ"ח עפ"י התקן. מוצע: 1200 מ"ח עבור כלל השימושים (מיתוכם 20 מ"ח עבור נכים), בהתאם לסעיף 6.6.1 שבתב"ע 958025	לאשר את הבקשה	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית

מיתוכם- מוצע 892 מ"ח עבור מגורים מוצע 35 מ"ח עבור מסחר+ 6 מ"ח פריקה וטעינה בחצר תפעולית שבחניון התת"ק מוצע 83 מ"ח עבור שאר שימושים ציבוריים 13 מ"ח הורדה והעלאה עבור גנים, מעונות יום ובי"ס. מוצע 31 מ"ח עבור המלון + 1 מ"ח תפעולית ו-1 מ"ח לאוטובוס בחצר תפעולית שבחניון התת"ק מוצע 159 מ"ח עבור משרדים. ראה סעיף חניה 6.6 (13) לעניין חניה ציבורית, משרדים ומסחר שבתב"ע 958025 מצורפים אישורי חברת דן בן עמרם וצת"ל לתכנית התנועה מתאריך 24/01/2024. תנאים למתן היתר בניה: - הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת לרחובות שערי צדק ושז"ר - סעיף 6.6.14 לעניין זיקת הנאה לשימוש בחניון משותף. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. אישור התכנית מתייחס עבור היתרים: 2024/0078.00 (אשר כולל בתוכו שינויים בחניון שאושר בהיתר 2021/0111.05) 2024/0079.00 תכנית החניון בעמוד 2 יועץ תנועה- אייל קראוס גילי 11/04/2024		
המתחם יכלול 4 מגדלים + מבנה לשימור ע"פ ההתפלגות הבאה: 1. 2 מגדלי מגורים בני 39 קומות ויכללו 400 יח"ד בכל מגדל (11 יח"ד בקומה) סה"כ 800 יח"ד. 2. מגדל מלון + מגורים סה"כ 200 יח"ד + מלון (כ- 200 חדרי מלון). 3. מגדל משרדים בן כ-50,000 מ"ר 4. שטחי מסחר כ-7,000 מ"ר 5. מבנה ציבור כ-8,000 מ"ר (בית ספר 18 כיתות + מעונות יום ושימושים נוספים). הציוד אשר יוצב במתחם כולל: 6. 4 דחסנים נתיקים בנפח של 20 קוב כל אחד אשר ישמשו את המערך הפנאומטי. 7. 2 דחסנים אינטגרליים בנפח 20 קוב לקליטת	לאשר את הבקשה	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית

קרטון (כחולים). 8. מיכלי אצירה ע"פ הצורך והאישור התברואי העירוני (יתואמו בהמשך בשלב ההיתר). 9. תיתכן הצבת מכבשי קרטון (לא ידוע בשלב זה, יוגדר בשלב הבקשה להיתר). המערך המתוכנן יכלול את חדרי האצירה והציוד הבאים: סה"כ מתוכננים חדרי האצירה הבאים: 10. חדר אצירה מרכזי אשר יקלוט את דחסני המערכת הפנאומטית, דחסנים נתיקים בנפח 20 קוב כולל מהפכים למיכלי 360 ליטר (4 דחסנים), בנוסף יהיה צורך למקם במתחם 2 דחסנים לקליטת קרטון בנפח של 20 קוב כל אחד. 11. סמוך לחדר האצירה המרכזי יתוכנן חדר מישני/מיחזור מרכזי + חדר מכונות. 12. מתחת לכל מגדל יתוכנן חדר מגופים וכן חדר מיחזור. 13. באזור המסחרי והמשרדים יתוכננו חדרי אצירת ביניים וחדרי מיחזור. 14. מתחת לכל גרעין של מגדל יתוכנן חדר אצירת ביניים מיבנני למטרת מרכיבי מיחזור. 15. ייעשה שימוש בשוטנים/מצנחות בקוטר 50 ס"מ, יתבצע שינוע של 2 זרמים. 16. במתחם תתוכננה 2 עמדות פתוחות למיקום מכולות פתוחות (פסולת גסה/שיפוצים). בשלב קבלת ההיתר יש צורך במכתב התחייבות לתפעול מערכת הפנאומטית		
תיק רישוי מספר 00 0079 0078 2024 מספר הגשה 259809 , 506742 רחוב יפו שכונה	לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר	חוות דעת אדריכל העיר/בק רה מרחבית

מתחם שערי צדק ההיסטורי בין רח' יפו ושמואל ברוך		
גוש		
30107		
חלקה		
168,172,171,169		
תיאור הבקשה		
תב"ע		
101-195875		
מגרש/תא שטח		
1-3		
משנת		
2021		
שימושים		
משרדים מגורים מסחר		
תמצית		
מידטאון ירושלים – בקשה להקמת מגדל משרדים ומגדל מגורים+מלון סה"כ 40 קומות מעל קומות מסד.		
מידטאון ירושלים – תא שטח 3 בקשה להקמת 2 מגדלי מגורים סה"כ 40 קומות מעל קומת מסד והיתר שינויים לקומות המרתף		
עורך הבקשה		
יגאל לוי		
יזם/מגיש הבקשה		
ישראל קנדה מידטאון ירושלים		
הקלות		
אין הקלות		
חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה ע"י המערכת כדלהלן		

חוות הדעת מתייחסת להרמוניקות שהועברו במייל בתאריך ה 06.06.2024 חוות הדעת מוטמעת בגוף ההרמוניקה תחת אישור אדריכל העיר בארכיב האופטי. הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים: - תנאים לדיון בוועדה: 1. הטמעה בהרמוניקה של תוכנית הפיתוח שנשלחה לצוות אדריכל העיר בתאריך 28.5.2024 - תנאי להיתר בניה: 2. יובטח המעבר הציבורי בפאה המערבית של המגרש (בצמוד לבית הקברות) מרחוב הרב שמואל ברוך לרחוב יפו בהתאם לזיקת ההנאה הקבועה במקום. 3. הגשת הרמוניקה מתוקנת ביחס להערות שניתנו לרבות כל התיקונים הגרפיים הנדרשים בדגש על הגשת חזיתות משורטטות כמקובל. יש לציין באופן ברור את חומרי הגמר. 4. תנאי להיתר בניה יהא אישור אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח, תכנון מפורט כולל פרטי פיתוח. 5. תנאי להיתר בניה יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכניות הבניין לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות. 6. יש להטמיע לכל הפחות 5 הדמיות פוטוריאליסטיות מעודכנת של המתחם בהרמוניקה. - תנאים שייקבעו בהיתר הבניה 7. 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'). 8. טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי חוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה. 9. בהיתר זה כלולים הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאפשרים ע"י אדריכל העיר והוא מהווה חלק אינטגרלי מהיתר הבניה ניתן לבחון שינויים כמו החלפת חומרי גמר וכדומה בתיאום ובאישור אדריכל העיר טרם הביצוע. 10. יש לקבל אישור איכה"ס לסוגיות השונות (אקוסטיקה, רוחות, הצללה, בניה ירוקה, חלחול, מי נגר וכד') – ככל ויש היבטים הנוגעים בעיצוב האדריכלי בשונה מהמאוסר על ידי אדריכל העיר, יש לקבל אישור עדכני מאדריכל העיר. - תנאים לאיכלוס/טופס 4 11. אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח 12. השלמת הקמת כל שטחי הפיתוח שסביב המבנים. הערות תכנוניות	

13. בינוי ופיתוח 14. יש לעדכן את הכניסה לחנייה לפני הפיצול לשיקוע שז"ר - הכניסה צומצמה והודגשה המשכיות הרחוב במסגרת תיאומי היתר שז"ר מזרח. 15. יש לעדכן את השינוי התנועתי בחתכי הרחוב, לרבות ברחוב הרב שמואל ברוך. 16. בהתאם לתיאום מול צוות הנוף העירוני יש לבחון תוספת כניסות לרכב נוספות למתחם. 17. יש לקבל אישור אדריכל העיר לתכנון "הפביליונים" המסומנים ברחוב יפו ובמעברים הפנימיים, התכנון המאושר יוטמע בהרמוניקה הסופית. 18. יש לתקן ולסמן את זיקת ההנאה במדידה שנקבעה בפאה המערבית של המגרש. 19. נדרש להציג פירוט ולקבל אישור עבור רכיבים מיוחדים במבנה, כגון מצללות קבועות, גשרים, מעברים עיליים וכו' כגון המעבר בין מתחם הבריכה המתוכנן למסד המגורים שממערב (מתוך היתר 2024/0078): 20. חזית ופרטי חזית 21. יש לשלב בהרמוניקה פרטי חזית הכוללים "לוברים", רפפות, רכיבי אלומיניום ומסגרות למרפסות ולהסתרת מתקנים טכניים, מפגשי זיגוג ואבן בפתחים לרבות במבני המשרדים, יש לתאם עם אדריכל העיר אילו פרטים יוטמעו. יש לסמן הפניות בגוף ההיתר בהיטלים הרלוונטיים כמקובל. 22. ההיתר יכלול קטעי חזית מוגדלים בקנ"מ 1:50 לכל הפחות בתיאום אדריכל העיר. יש לקבל אישור ספציפי לעניין מופע הרפפות באיזורים הטכניים הפונים לחזיתות. > file:///c:/users/omri_be/appdata/local/temp/msohtmlclip1/01/clip_i <image002.png 23. גג המבנה 24. יש לבחון ולהציג חלופות נוספות ל"כותרת" המגדל לעניין הסתרת מערכות טכניות: 25. חומרי גמר 26. היתר הבניה הסופי יכלול ציון חומרי גמר ברמת פירוט גבוהה יותר כמקובל: > file:///c:/users/omri_be/appdata/local/temp/msohtmlclip1/01/clip_i <image004.png - יש לבחון את קטע החזית המכיל גשר וגג בריכה, הפרגולות הקבועות המופיעות בתכניות אינן מופיעות בחזית ולא מפורט מפלס גדר הבריכה, יש לעמוד על עיצוב וגובה הגדר ההיקפית במפלס הגג. > file:///c:/users/omri_be/appdata/local/temp/msohtmlclip1/01/clip_i <image006.png 27.	

	28. 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 מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים. 29. זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן- 30. מעבר אור (tl) - מינימום 50%, רפלקטיביות (rle) - מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (te) - מקסימום 25% 31. גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגוון רכיבי החזית האטומים 32. אלומיניום/פרזול: גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים. 33. הערות טכניות 34. הרמוניקה הועברה במייל – יש להתאים דף ראשון להרמוניקה ולהטמיע במערכת. יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"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 אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל	
חוות דעת מחלקת השימור - בקרה מרחבית	לאשר את הבקשה	
חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע - בקרה מרחבית	לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.
חוות דעת אדריכל העיר/בקר חוסר במסמך	לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמך	

	ים נדרשי ם	

מידע קודם

	מתאריך	

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	4
	חווה 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
	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, צבעות 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 משרד הבריאות	15
	אישור חדר טרפו כולל אישור איכות סביבה	16
	תנאי להיתר יהיה תיאום סופי של שטחי ציבור ותכנון פנים ותיאום מיקום החניות הציבוריות מול אגף למבני ציבו	17
	תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית	18
	אישור סופי של צוות אדריכל העיר	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה ובתיאום עם הצוות

[נגזר] עם הערות: יש לנסח המלצה ברורה ועניינית ולפרט את הליקויים תחת הנושאים השונים.
בקשות בהם נדרש תיקון שטחים ו/או חוסר ברוב קנייני – יש לדחות במתכונת המוצעת.