

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0205.01</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר, גן ילדים
מהות בקשה	2 בניני מגורים, מסחר ו-2 גני", 26 קומות מעל 5 קומות חניה משותפת. סה"כ 216 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אוסטרובסקי אלכס
מתכנן השלד	מהנדס אהרון דניאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שטרן אברהם 29, 31, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	228	כן
30415	229	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
334334	תחילת תוקף	29/07/2017	1	מגורים ד	1289
334334	תחילת תוקף	29/07/2017	2	מגורים ד	1568
5/08/14	תחילת תוקף	04/02/1988			
5/08/14	תחילת תוקף	04/02/1988			

תאור הבקשה

בשכונת קריית היוכל, ברחוב שטרן, במגרשים 1 ו-2 על פי תב"ע 334334, במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנים קיימים ובניית 2 בניינים חדשים בני 26 קומות מעל 5 קומות חניון ת"ק

בבניינים משולבים שטחי מסחר וגני ילדים, סה"כ 216 יח"ד.

בשלב זה לא מבוקשת בניה הבניין שבמגרש 3.

בקשה להריסת המבנים הקיימים, חפירה ודיפון מבוקשים בתיק 23/205 אשר אושר בוועדה בתאריך: 30.08.23.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 334334 אשר הופקדה בתאריך 22.11.2016 ותחילת תוקף בתאריך 29.07.2017

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות וגובה בניה מירבית (למעט גמישות)

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה מסעיף 4.1.2.(א) 8 גודל דירה ממוצעת יהיה 90-95 מ"ר שטח עיקרי ושטח דירות קטנות יהיה 60-70 מ"ר במקום 100-110 מ"ר ו-40-60 מ"ר בהתאמה.
 2. הגדלת שטחי אחסנה מעבר ל-10 מ"ר המותרים בתכנית בסעיף 2 להערות של טבלה 5, וזאת ל-20 מ"ר לניצול שטחי השירות המרביים המותרים
 3. הקלה מההוראות טבלה בסעיף 5 הערה מס' 9 בדבר הגדלת שטח מרפסת זיז מעבר ל-12 מ"ר המותרים ועד ל-14 מ"ר במסגרת השטחים שהוקצו למרפסות
 4. העברת שטחים עיקריים של מגורים מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 225.0 מ"ר למתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2.
 5. העברת שטחים עיקריים של מבנים ומוסדות ציבור מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 20.52 מ"ר למתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2.
- תום מועד להגשת התנגדויות: 12.12.2023 - הוגשה התנגדות אחת.

פירוט הבניה המוצעת:

חניון:

מוצעות 5 קומות חניון תת קרקעי המשותף למגרשים 1 ו-2.
קומות החניון כוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומה מ-2 גרמי מדרגות פנימיים ומעליות

כניסה לחניון: מתוכננות 2 כניסות לחניון מכיוון רח' יעקב גאוני אל חניון עליון וחניון תחתון.

קומות 5 - 1-

קומות אלו מוצעים קבורים בחלקם המערבי שם מוצעים שטחי חניה ואחסנה

בחלקו המזרחי של הקומות מוצעים יח"ד.

בקומה 5- מוצעות הכניסות לבניינים מרח' יעקב גאוני אל לובי ראשי וכן, מוצע גן ילדים.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעות הכניסות לבניינים מרחוב שטרן, אל לובי ראשי הכולל חדר מדרגות משותף עם מעלית ו-3 יח"ד בכל בניין.

בנוסף, בקומה זו אף מוצע גן ילדים ושטח למסחר בחזית מערבית עם גישה חיצונית מכיוון רחוב שטרן

קומות 2-21:

בקומות אלו מוצעות יח"ד כאשר כל יח"ד מוצעת מרפסת וממ"ד

סה"כ: 216 יח"ד ב-2 הבניינים.

קומת גג:

מוצעת יציאה מחדר המדרגות לגג בטון שטוח בו מתוכננים מאגר מים, חדר משאבות וקולטי שמש.

חניון / אישור מח' חניה:

סעיף 4.1.2 ג. קובע הוראות לעניין חניה:

1. מקומות החניה יהיו עפ"י תקן חניה לעת מתן קבלת היתר בנייה
2. בשלב היתר הבניה ניתן יהיה לקבוע את מתווה החניון כשני חניונים או כחניון אחד.
3. רחבת סיבוב המתוכננת בנספח התנועה בדרום התכנית תבוטל כאשר תוסדר בפועל רחבת סיבוב אחרת, בהמשך הרחוב.
4. תנאי להוצאת היתר בניה של כל מרתף חניה יהיה הכנת בדיקת משולשי ראות בין המרתף לרחוב ויישום מסקנות הבדיקה בתכנון הכולל".

מוצעות 5 קומות חניון תת קרקעי המשותף למגרשים 1 ו-2 בלבד.

קומות החניון כוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומה מ-2 גרמי מדרגות פנימיים ומעליות

כניסה לחניון: מתוכננות 2 כניסות לחניון מכיוון רח' יעקב גאוני אל חניון עליון וחניון תחתון.

התקבל אישור חניה מתאריך 28.02.2024 לפיו: "אין התנגדות לתוכנית, מוצע חניון משותף לפרויקט פינוי בינוי של 2 בניינים ובניית 2 מגדלים במקום הכוללים מסחר וגן ילדים מוצע 254 חניות לטובת 216 יח"ד מוצע 2 חניות עבור מסחר מוצע 4 חניות עבור מעון יום מוצע 7 חניות נכים לכלל השימושים מוצע 4 מפרצי הורדה לאורך רח' אברהם שטרן לטובת גני הילדים ומשם מעלית עצמאית מקשרת בין מפלסי הגן. תוכנית הסדרי התנועה של רח' גאוני מאושרת וחתומה- סרוקה במערכת בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לתופס 4- אישור רשות תמרור"

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2.ה קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין:

1. קווי בניין
2. גובה בניה
3. מס' קומות
4. מפלסי הפיתוח

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1. קווי בניין- סטייה ניכרת:

התקבל תיק מידע מס' 2022/5115 בו סומנו קווי בניין כאשר קו הבניין סומן באדום, קו הבניין הת"ק סומן בכחול וקו הבניין העילי סומן בירוק

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

נראה כי קו הבניין מתייחס לקומות המסד- יש לסמן את קווי הבניין בקומות אלו ולוודא כי הבניה מוצעת בתחום המותר.

2. גובה מבנים- סטייה ניכרת:

(הגובה נמדד מרח' גאוני, אינו כולל מבנה יציאה לגג ומעקה תקני- עפ"י הערות לטבלה 5)

מגרש 1-

מותר: 90.65 מ'

מוצע: 89.81 מ' - כמותר

מגרש 2-

מותר: 90.65 מ' (מרח' גאוני, אינו כולל מבנה יציאה לגג ומעקה תקני)

מוצע: 90.45 מ' - כמותר

3. מס' קומות- סטיה נכרת:

מותר- 23 קומות ע"ק ו-7 קומות ת"ק (מתוכם 5 קומות משמשות לשטחים עיקריים)

מוצע: 21 קומות ע"ק ו-10 קומות ת"ק כאשר 5 מתוכם משמשות גם לשטחים עיקריים- מוצעות 3 קומות חניון נוספות, עפ"י סעיף 4.א.4.1.2: "לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומה ת"ק לצרכי חניה, אחסנה ושטחי טכניים מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה הת"ק תהיה בכפוף לתקן חניה התקף במועד מתן היתר הבנייה".- מוצעות 3 קומות ת"ק נוספות על המותר, יש לפרסם הקלה מתאימה, מובא להכרעת ועדה באם להכיר בפרסום שנעשה גם לעניין זה.

יש להציג תוכנית צל לקומות החניון הת"ק של מגרש 3 ע"מ לוודא היתכנות בניית החניון בשטחים המותרים הנותרים

מפלסי הפיתוח- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 4.ה.4.1.2: "מפלסי הפיתוח ומפלסי הכניסה לבניינים המופיעים בנספח הבינוי יהיו מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה נכרת"

ובסעיף 2.א.4.1.2 ו-1: "מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים מסומן בנספח הפיתוח, יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי".

מפלס 0.00:

מגרש 1-

מותר: 724.20=0.00

מוצע: 724.37=0.00 - כמותר

מגרש 2-

מותר: 725.5=0.00

מוצע: $0.00 = -725.89$ כמותר

שאר מפלסי הפיתוח מוצעים בהפרש של עד 1 מ' מהמצוין בנספח הבינוי

מס' יח"ד:

מותר: במגרש 1- 105 יח"ד ובמגרש 2- 104 יח"ד

מוצע: 108 יח"ד בכל מגרש- אין מניעה לאשר בכפוף להערה 3 לטבלה 5 בה מצוין כי: "תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 320"- אם כך, לבניין 3 נותרו 98 יח"ד לניצול (ועד-104 יח"ד בהקלה).

עפ"י סעיף 8.א.4.1.2: "גודל דירה ממוצעת יהיה 100-110 מ"ר, שטח עיקרי. תמהיל הדירות המוצע יכלול 30 דירות קטנות בשטח של 40-60 מ"ר, דירות אלה תהיינה ב-10 הקומות הראשונות מעל קומת הטיילת ברחוב שטרן, בכל בניין"- פורסמה ההקלה הבאה- "הקלה מסעיף 4.1.2.א) 8 גודל דירה ממוצעת יהיה 90-95 מ"ר שטח עיקרי ושטח דירות קטנות יהיה 60-70 מ"ר במקום 100-110 מ"ר ו-40-60 מ"ר בהתאמה".

שטחי בניה

מגרש 1-

מגורים:

עיקרי ע"ק- מותר: 9132.7 מ"ר מוצע: 8700.58 מ"ר- נותרו: 432.12 מ"ר

עיקרי ת"ק- מותר: 1426.4 מ"ר מוצע: 1268.02 מ"ר- נותרו: 158.38 מ"ר

שרות ע"ק- מותר: 2740.9 מ"ר מוצע: 2616.09 מ"ר- נותרו: 124.81 מ"ר

שרות ת"ק- מותר: 435.2 מ"ר מוצע: 570.70 מ"ר- חריגה של: 135.5 מ"ר- יילקחו מיתרת שטחים עיקריים ת"ק, סה"כ שטחים עיקריים ת"ק נותרים: 22.88 מ"ר

מסחר:

עיקרי ע"ק- מותר: 124 מ"ר מוצע: 112.74 מ"ר- נותרו: 11.26 מ"ר

מגרש 2-

מגורים:

עיקרי ע"ק- מותר: 9132.6 מ"ר מוצע: 8570.62 מ"ר- נותרו: 561.98 מ"ר

עיקרי ת"ק- מותר: 1377.4 מ"ר מוצע: 1412.63 מ"ר- חריגה של 35.23 מ"ר- יילקח מיתרת שטחים עיקריים ע"ק-

שרות ע"ק- מותר: 2740.8 מ"ר מוצע: 2831.47 מ"ר- חריגה של: 90.67 מ"ר- יילקח מיתרת שטחים עיקריים ע"ק,

שרות ת"ק- מותר: 423.2 מ"ר מוצע: 577.34 מ"ר- חריגה של: 154.14 מ"ר- יילקח מיתרת שטחים עיקריים ע"ק,

סה"כ נותר לניצול- 281.94 מ"ר שטחים עיקריים ע"ק,

פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

מבנים ומוסדות ציבור:

עיקרי ע"ק- מותר: 168 מ"ר מוצע: 147.47 מ"ר- נותרו: 20.53 מ"ר

(כולל מעבר לטובת הציבור מרח' שטרן לרח' גאוני)

עיקרי ת"ק- מותר: 130 מ"ר מוצע: 150.52 מ"ר- חריגה של: 20.52 מ"ר- יילקחו מיתרת שטחים עיקריים ע"ק, פורסמה הקלה מתאימה,

חניון: (מתייחס לכל המגרשים 1-3)

שרות ת"ק מותר: 16975 מ"ר מוצע: 14669.06 מ"ר- נותרו: 2305.04 מ"ר

מבני ציבור

עפ"י סעיף 4.1.1 ט.ב: "בבנין 2 ייבנו 260 מ"ר שטח ציבורי לטובת עיריית ירושלים לשימוש גני ילדים. הכניסה אל הגנים תהיה נגישה לנכים ונפרדת מן המגורים זאת בתאום ובאישור המחלקה למבני ציבור. לכל כיתת גן תצורף חצר בשטח של 170 מ"ר. כמו כן, יתוכנן מעבר ציבורי בשטח של 38 מ"ר. שטחים ציבוריים אלה יועברו לטובת עיריית ירושלים וירשמו על שמה, כל זה לפי המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום במפלסים 0.00 ו- 16.00 (קומה 5-) -"

בבקשה מוצעים 2 גני ילדים בבנין 2, בשטח של כ-150 מ"ר וחצר בשטח של 170 מ"ר לפחות,

גן אחד מוצע במפלס 17- (קומה 5-) עם כניסה מרחוב גאוני ואחד ממפלס ה-0.00 עם כניסה מרח' שטרן, בהתאם למורה בנספח הבינוי, וכן, מוצעת מעלית המחברת בין שניהם,

פורסמה ההקלה הבאה: "העברת שטחים עיקריים של מבנים ומוסדות ציבור מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 20.52 מ"ר למתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2."

התקבל אישור עקרוני מאגף מבני ציבור לתוכנית לדיון בוועדה, עם הערות לתיקון אשר יבוצעו כתנאי להעברה לגורמים.

,תנאי להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת מבני ציבור לתכנון הפנים וכן, חתימה על כתב התחייבות.

מסחר:

סעיף 1.1.4.1.ט"ו. קובע הוראות לעניין שטח המסחר כדלהלן:

1. שטחי המסחר יוגבלו ל 250 מ"ר

2. שטחי המסחר יוגבלו לקומת מפלס הכניסה הקובעת מרח' שטרן

3. תאסר חזית מסחרית אטומה

4. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט וההצללה יהיו בעלי עיצוב חומרים וגוונים אחידים

5. לא תותר הקמה ושימוש עסקים משמיעי מוזיקה רועת כגון מועדונים האמורים לעבוד בשעת לילה מאוחרת.

6. תותר הקמת בית קפה ועוד....

שטח המסחר מוצע בהתאם לנספח הבינוי, לכיוון רח' שטרן ובשטח של 112 מ"ר.

זיקת הנאה:

סעיף 1.2.4.1.י"ב. קובע הוראות לזיקת ההנאה:

1. "השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי

2. זיקת ההנאה למעבר רגלי הינה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד

3. בתוך הבניין האמצעי תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי ממונע המחבר בין רח' שטרן למפלס הפארק, כמסומן בנספח הבינוי".

השטח המסומן לזיקת ההנאה מתוכנן בהתאם לנדרש ומוצג בהתאם לנספח הבינוי,

מרפסות

בסעיף 1.2.4.1.א. מציין הוראות לעניין מרפסות כדלהלן:

1. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד

2. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא

3. תותר הקמת מרפסות סוכה בחזיתות הבניינים הניצבות לרח' שטרן בלבד מקומה 6 ועד לקומה 12 מעל רח' גאוני"

ובהערה 9 לטבלה 5: "שטח מרפסת זיז לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד אחת".

מוצעות מרפסות לכל יח"ד בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד. פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מהראות טבלה בסעיף 5 הערה מס' 9 בדבר הגדלת שטח מרפסת זיז מעבר ל-12 מ"ר המותרים ועד ל-14 מ"ר במסגרת השטחים שהוקצו למרפסות"

שטח מרפסות מותר במגרש 1-1260 מ"ר- מוצע: 1153.28 נותרו: 106.72 מ"ר

במגרש 2-1248 מ"ר- מוצע: 165.46 מ"ר נותרו: 94.54 מ"ר

מוצעות מרפסות בין 3 קירות- יש לחשבן במניין שטחים עיקריים

מחסנים:

בהערה 2 לטבלה 5 מצוין כי: "שטחי אחסנה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של עד 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השרות המצוינים בטבלה".

פורסמה ההקלה הבאה: " הגדלת שטחי אחסנה מעבר ל-10 מ"ר המותרים בתכנית בסעיף 2 להערות של טבלה 5, וזאת ל-20 מ"ר לניצול שטחי השירות המרביים המותרים".

מוצעים 217 מחסנים עבור 216 יח"ד- ככלל יש לתכנן מחסן אחד לכל יח"ד.

גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'

הוראות פיתוח שונות:

עפ"י סעיף 10.א.4.1.2: "גובה הגדרות הבנויות לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למדרכה הסמוכה. מעל גובה זה יותר מעקה קל או גדר חיה"- הוצגה פריסת גדות- התואמת לדרישות הסעיף

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 להוראות התכנית הקובע הוראות שלביות ביצוע:

1.הריסת מבנה קיים בחלקה 228

2. מתן היתר אכלוס לבניין 1- השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ו-5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה

3. הריסת מבנה קיים בחלקה 229

4. מתן היתר אכלוס לבניין 2- השלמת הדרך בקטע המקביל לו בתא שטח 4 ו-5 ולרבות השטח עם זיקת ההנאה וכן השלמת בניית השטח הציבורי

5. הריסת מבנה קיים בחלקה 230

6. מתן היתר איכלוס לבניין 3- השלמת הדרך בקטע המקביל לו בתא שטח 4 ו-5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה והשלמת פיתוח הטיילת

7. ניתן יהיה להרוס ולבנות כל אחד מהמבנים בנפרד בכל סדר שיבחר ללא מחויבות לסדר הכרונולוגי של השלבים הקודמים המתוארים תוך כדי ביצוע החלק הרלבנטי מכביש הגישה עד לבניין וביצוע חניה ת"ק המשרתת את הבניין בלבד או שני בניינים או שלשה בניינים".

בעלויות

החלקה בבעלות קק"ל, ובעלים פרטיים- התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י "גיא ודורון לוי" המבקשים, וכן, חתימת "קדמת היובל- מרום גנים" ע"י יופי כח של הבעלים.

אישורים שהתקבלו:

אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 13.12.2023, נרשמו תנאים לקבלת היתר ותנאים שירשמו בהיתר

מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור חניה מתאריך 28.02.2024 לפיו: "אין התנגדות לתוכנית, מוצע חניון משותף לפרויקט פינוי בינוי של 2 בניינים ובניית 2 מגדלים במקום הכוללים מסחר וגן ילדים מוצע 254 חניות לטובת 216 יח"ד מוצע 2 חניות עבור מסחר מוצע 4 חניות עבור מעון יום מוצע 7 חניות נכים לכלל השימושים מוצע 4 מפרצי הורדה לאורך רח' אברהם שטרן לטובת גני הילדים ומשם מעלית עצמאית מקשרת בין מפלסי הגן. תוכנית הסדרי התנועה של רח' גאוני מאושרת וחתומה- סרוקה במערכת בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לתופס 4- אישור רשות תמרוך

איכות הסביבה:

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 30.05.2024, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך: 11.03.2024 לפיו: " אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנון פיזי מאושר עבור כביש גאוני סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 11.03.2024 , תנאי להוצאת הי תר- החלטת האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגיש

מחלקת תברואה:

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 27/12/2023

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 25.12.203

מימוש התכנית:

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף,

אישורה של התוכנית ביום- 16.11.2019

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	בנוסף, מובא להכרעת ועדה באם להכיר בפרסום שנעשה גם לעניין 3 קומות ת"ק המוצעות בנוסף למותר עפ"י תב"ע, לאחר שהוועדה תקבל את החלטתה בנושאים הנ"ל, הבקשה תואמת להוראות התכנית למעט ההקלות שפורסמו ומומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם להערות שבתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה
09/07/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית בשכונת קריית היובל, ברחוב שטרן, במגרשים 1 ו-2 על פי תב"ע 334334 , במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנים קיימים ובניית 2 בניינים חדשים

בני 26 קומות מעל 5 קומות חניון ת"ק בבניינים משולבים שטחי מסחר וגני ילדים, סה"כ 216 יח"ד. בשלב זה לא מבוקשת בניית הבניין שבמגרש 3. בקשה להריסת המבנים הקיימים, חפירה ודיפון מבוקשים בתיק 23/205 אשר אושר בוועדה בתאריך: 30.08.23. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: 1. הקלה מסעיף 4.1.2.(א) 8 גודל דירה ממוצעת יהיה 90-95 מ"ר שטח עיקרי ושטח דירות קטנות יהיה 60-70 מ"ר במקום 100-110 מ"ר ו-40-60 מ"ר בהתאמה. 2. הגדלת שטחי אחסנה מעבר ל-10 מ"ר המותרים בתכנית בסעיף 2 להערות של טבלה 5, וזאת ל-20 מ"ר לניצול שטחי השירות המרביים המותרים 3. הקלה מהראות טבלה בסעיף 5 הערה מס' 9 בדבר הגדלת שטח מרפסת זיז מעבר ל-12 מ"ר המותרים ועד ל-14 מ"ר במסגרת השטחים שהוקצו למרפסות 4. העברת שטחים עיקריים של מגורים מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 225.0 מ"ר למתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2. 5. העברת שטחים עיקריים של מבנים ומוסדות ציבור מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 20.52 מ"ר למתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2. תום מועד להגשת התנגדויות: 12.12.2023 - הוגשה התנגדות אחת. המתנגדת טוענת כי דירות התמורה מתוכננות שלא עפ"י ההסכם עם הדיירים והתוכנית שונה ממה שהוצגה ואושרה ע"י הדיירים בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה למעט ההקלות שפורסמו ולמעט תוספת קומות ת"ק אשר ניתן לאשר בכפוף לפירסום הקלה, מובא להכרעת ועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה. יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה		
1. הקלה מסעיף 4.1.2.(א) 8 גודל דירה ממוצעת יהיה 90-95 מ"ר שטח עיקרי ושטח דירות קטנות יהיה 60-70 מ"ר	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

במקום 100-110 מ"ר ו-40-60 מ"ר בהתאמה.		
2. הגדלת שטחי אחסנה מעבר ל-10 מ"ר המותרים בתכנית בסעיף 2 להערות של טבלה 5, וזאת ל-20 מ"ר לניצול שטחי השירות המרביים המותרים		
3. הקלה מהראות טבלה בסעיף 5 הערה מס' 9 בדבר הגדלת שטח מרפסת זיז מעבר ל-12 מ"ר המותרים ועד ל-14 מ"ר במסגרת השטחים שהוקצו למרפסות		
4. העברת שטחים עיקריים של מגורים מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 225.0 מ"ר למתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2.		
5. העברת שטחים עיקריים של מבנים ומוסדות ציבור מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 20.52 מ"ר למתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2.		

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
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	רישום תצ"ר	15
	תכנון פנים בתאום עם מחלקת מבני ציבור	16
	חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים	17
	אישור אדריכל העיר סופי	18
	מילוי תנאים אשר נרשמו ע"י מחלקת איכות הסביבה	19
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור	20
	החלטת מחלקת דרכים סופי בנושא ביצוע דרך הגישה	21
	100% חתימות	22

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בנוסף, מובא להכרעת ועדה באם להכיר בפרסום שנעשה גם לעניין 3 קומות ת"ק המוצעות
בנוסף למותר עפ"י תב"ע,

לאחר שהוועדה תקבל את החלטתה בנושאים הנ"ל, הבקשה תואמת להוראות התכנית
למעט ההקלות שפורסמו ומומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן תוכניות בהתאם להערות שבתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2017/0884.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	פרויקט מגורים "אלמסאר" למורים, בניין בן 8 ק' מעל 2 ק' שירות, 40 יח"ד.
שטח האתר	1958
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קאסם אריג אברהמים
עורך הבקשה	אדריכל אבו חוסין אחמד
מתכנן השלד	מהנדס סלאח נתשה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך חיזמה 1, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30609	75	כן
30609	82	כן
30609	86	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
77453	תחילת תוקף	13/06/2015	1	מגורים ג	1940

תאור הבקשה

דיון נוסף לסגירת התיק – חוות דעת בהמשך

רקע לבקשה:

מדובר בפרויקט מגורים אלמסאר, הנמצא לאורך כביש 20 בשכונת בית חנינה.

התכנית במקום קובעת שינוי ייעוד מגורים, קובעת בינוי עבור בניין חדש, שטחי בניה, קווי בניין, וכו'.

בשטח לא קיימים מבנים. המגיש הינו תאגיד ללא מטרות רווח עבור עמותה המאגדת כ-40 מורים עבור דיור נאות לעמותה.

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה בגוש 30609 חלקה 10, תכנית 77453 תא שטח 1 לשטח המיועד למגורים ג'.
קיים תצ"ר מס' 1164/2015 כשירה לרישום מתאריך: 29/11/2015.

מבוקש בניית מבנה חדש לפרויקט מגורים "אלמסאר" למורים, בניין בן 8 ק' מעל 2 ק' שירות, סה"כ: 40 יח"ד.

- הוגשה תכנית a אשר נבחנה והועברו הערות לתיקונה, כעת הוגשה תכנית b לבחינה.

להלן פירוט מפלסי המבנים:

- קומת מרתף 2- במפלס $-5.50 = 772.50$ מוצעים 30 חניות, 22 מחסנים, חדרי טכניים ,

3 גרעיני חדרי מדרגות ראשיים ומעליות.

- קומת מרתף 1- במפלס $-2.75 = 775.25$ מוצעים 22 חניות, רמפת כניסה לחניון מחזית מזרחית, 18 מחסנים, חדרי טכניים, 3 גרעיני חדרי מדרגות ראשיים ומעליות.

- קומת כניסה במפלס $0.00 = 778.00$ המבנה הוא בניין מורכב עם 3 כניסות ראשיות עם מדרגות ומעלית. מוצעים סה"כ בקומה 5 יח"ד עם יציאות למרפסות.

פיתוח: בפינה הדרומית מערבית מוצע פיתוח שצ"פ לגינה ציבורית עם מתקני שעשועים לילדים, גינן, וכד'.

מוצע מעבר פרגולה המחבר בין 3 כניסות למבני המגורים.

בחלקו המזרחי של החלקה מוצע הריסת גדר לשער כניסה מהרח' מקסימום ציאג המחבר לכניסה למבנה המגורים.

בפינה המזרחית דרומית מהרח' מקסימום ציאג מוצע כניסה לחניון הת"ק.

- קומות במפלסים $+3.12, +6.24, +9.36, +12.48, +15.60, +18.72, +21.84$, מוצעים בכל קומה 5 יח"ד עם יציאות למרפסות זיז, סה"כ: 35 יח"ד.

- תכנית יציאה לקומת הגג במפלס $+24.96 = 802.96$ מוצע יציאה לגג מ-3 גרעיני המדרגות הראשיים, מתקנים טכניים, דודי שמש וקולטים.

- תכנית קומת גג במפלס $+27.46$ מוצע יציאה לגג מ-2 גרעיני המדרגות הראשיים, דודי שמש.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות, התקבלה תכנית חתומה בפתיחת הבקשה חתומה ע"י כל בעלי

הנכס. (40 בעלי הנכס)

תב"ע שחלה:

- תב"ע שחלה במקום 77453 תכנית הופקדה: 30.09.14 ותחילת תוקפה 13.06.15 למגורים ג.
התוכנית כוללת תשריט – מחייב (גיליון מס' 1), הוראות התכנית- מחייב, ונספח – מחייב חלקית,
לעניין: מס' קומות וגובה מרבי, מס' יח"ד מרבי.

במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

- תכנית 77453 מבטלת את: תכנית המתאר 62, ותכנית 7155/א.

1. סעיף סטייה ניכרת:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(יא):

- כל חריגה במס' הקומות כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1),
- חריגה בגובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1),
- חריגה במס' יח"ד המרבי,
- קווי הבניין המפורטים בתשריט , וכל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין,
- פיתוח השצ"פ בתא שטח 101,

כל ההוראות הינם מחייבים וכל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון
והבניה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002.

לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ד)(3): "מיקום הכניסה והיציאה לחניון כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב, כל שינוי לכך מהווה סטייה ניכרת"

2. אשור חניה:

התקבל אישור חניה מתאריך: 22.03.2018 ונרשמו ההערות:

- תכנית חניה מקובלת.

עבור 40 יח"ד מוצע 54 מ"ח. (1 חניה 1 עודפת).

- תנאי להיתר - אישור מח' דרכים להתחברות לכביש.

- הבקשה המוצעת תואמת את אישור החניה,

בוטלה החניה העודפת, כנדרש.

התאמה לנספח:

- בנספח בינוי הכניסה לחניון מרח' מקסימוס צאייג, הכניסה המוצעת לחניון תואמת את המיקום עפ"י נספח הבינוי, כנדרש.

3. אשור אדריכל עיר:

- התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 04.03.18, ונרשמו ההערות:

אין התנגדות לפתיחת תיק, יש להשלים הערות שנשלחו במייל כתנאי ראשון להפצה לגורמים.

- יש להטמיע את כל ההערות של אדריכל העיר בבקשה ולקבל אישור סופי של אדריכל העיר כתנאי לפני הפניה לגורמים.

4. מיקום:

בתכנית קווי הבניין שאושרו בתיק מס' 2017/5194 שורטטו קווי בניין לפי תכנית 77453.

קו בניין מסומן באדום, וקו בניין ת"ק בכחול.

קו בניין תת קרקעי:

- בקומת מרתף במפלסים -5.50, -2.75- המוצע כפי שמוצג בתחום קווי הבניין הת"ק, כמותר.

קווי בניין:

- המבנה המוצע בכל הקומות - בתחום קווי הבניין, כמותר.

5. מס' קומות:

- לפי הוראות התכנית סעיף 5 בטבלה:

מותר: מעל הכניסה הקובעת: 8 קומות , מתחת לקומת הכניסה הקובעת: 2 קומות .

מוצע: מעל הכניסה הקובעת: 8 קומות , כמותר.

מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת 2 קומות, כמותר.

6. גובה:

- מותר: +24.96, מעל גובה זה תותר תוספת מבנה יציאה לגג וחדר מתקנים טכניים ומעקה גג תקני

בלבד עד גובה $28.33 = +806.33$, גובה הבניה המרבי לא יעלה על 811.0 מ' מעל פני הים. (הערות לטבלה מס' 5 הערה מס' 3).

- גובה מוצע: $24.96 = +802.96$, כמותר.

- מעל גובה זה תותר תוספת מבנה יציאה לגג וחדר מתקנים טכניים מוצע:

$27.66 = +805.66$, כמותר.

- גובה מעקה גג מוצע: $26.11 = +804.11$, בגובה: 1.15 מ' , כמותר.

מפלס ה-: 0.00

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(א)(1): "מפלס הכניסה הקובעת מפלס ה-0.00, הינו 778.00 כמצוין בנספח הבינוי."

- בבקשה שהוגשה מוצע גובה: $0.00 = 778.00$, כנדרש.

7. מס' יח"ד:

- מותר: 40 יח"ד, מוצע: 40 יח"ד, כמותר.

8. שטחי בניה:

שטח עיקרי:

- שטח מעל הכניסה הקובעת מותר: 5387.63 מ"ר, מוצע: 5260.21 מ"ר,

שטח שנותר: 127.42 מ"ר, כמותר.

שטח שרות:

- שטח מעל הכניסה הקובעת מותר: 782.80 מ"ר, מוצע: 842.63 מ"ר, שטח חורג: 59.83 מ"ר.

- שטח מתחת לכניסה הקובעת מותר: 3035.60 מ"ר, מוצע: 2840.69 מ"ר,

שטח שנותר: 194.91 מ"ר.

- ניתן להשתמש בשטח עיקרי על קרקעי שנותר 127.42 מ"ר לשטח שרות על קרקעי

שחורג: 59.83 מ"ר, ז"א: $127.42 - 59.83 = 67.59$ מ"ר שטח על קרקעי עיקרי שנותר.

- יש להטמיע את ההערה להנ"ל על שימוש השטחים כתנאי למתן היתר.

קיצוז קירות:

- בבקשה המוצעת ע"ב מציג עובי קיר 35.0 ס"מ, לא מבוקשים קיצוזי קירות.

שטח למרפסות:

- במקום חלה תכנית 77453 שהופקדה 30.09.14 ותחילת תוקפה 13.06.15,

חוק תכנון ובניה למרפסות תקף עד לתאריך ינואר 2010. לפיכך חלה עליה תב"ע

מס' 101-0253286 שהיא תקפה בין התאריכים 30.12.13-1.1.10.

תכנית שהפקדונה היה לאחר 31.01.13 הכוללת נספח בינוי המציג מרפסות אך אינו מקצה שטחים ניתן לקבל תוספת של מרפסות שאינן מקורות ובלבד ששטח המרפסת בכללותה לא תעלה על 14.0 מ"ר ליח"ד, והממוצע של כלל המרפסות לא יגדל מ-12.0 מ"ר לכל יח"ד בבניין.

- בנספח בינוי מוצגות מרפסות אך בטבלה מס' 5 לא מוקצים שטחים למרפסות.

המרפסות המוצעות בבקשה אינן תואמות נספח, לא פורסמה על כך הקלה.

והמרפסות כולן מחושבות בשטחים העיקריים.

- יש להציג טבלת מאזן מרפסות העומדות בשטח של 12.0 מ"ר.

מחסנים:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (א)(2): "גודל המחסנים הינו מ-8.0 מ"ר עד 15.0 מ"ר ליח"ד בהתאם לגודלה".

- בבקשה שהוגשה מוצעים מחסנים בקומות הת"ק. שטחי המחסנים אינם מפורטים.

- צורפה טבלת מאזן מחסנים, גודל מחסן 7.39 מ"ר, כנדרש.

פרגולה:

- לפי תקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992

סעיף 4(י)(2): "שטחה המצללה - 50 מ"ר או על ¼ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר."

- בבקשה שהוגשה מוצעת פרגולה בשטח של 133.24 מ"ר משטח החצר.

- הפרגולה המוצעת חורגת מקו בניין אחורי דרומי,

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(יא)(4), קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, כל חריגה מהם מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

- לפי תקנות תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 סעיף 4(א)(1)(ט):

"הקמת בנין או חלק מבנין במידות העולות על אלה הקבועות בפרט 4.09 בתוספת השנייה לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970...."

- לפי תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 4.09(12):

"מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק"

- הפרגולה המוצעת מבוקשת ממתכת, העומק המותר :

$$4.00 * 40\% = 1.60 \text{ מ'}$$

- העומק המוצע: 2.10 מ', יש לצמצם את העומק כנדרש. (ראה תכנית הערות b)

שטחי בניה הפניה לגורמים:

שטח עיקרי:

- שטח מעל הכניסה הקובעת מותר: 5387.63 מ"ר, מוצע: 5260.21 מ"ר,

שטח שנותר: 127.42 מ"ר, כמותר. (שטח הכולל מרפסות בשטחים העיקריים)

שטח שרות:

- שטח מעל הכניסה הקובעת מותר: 782.80 מ"ר, מוצע: 709.39 מ"ר,

(837.27 – 127.88 פרגולות = 709.39) שטח שנותר: 73.41 מ"ר,

- שטח מתחת לכניסה הקובעת מותר: 3035.60 מ"ר, מוצע: 2840.69 מ"ר,

שטח שנותר: 194.91 מ"ר.

תכסית:

- לפי הוראות התכנית טבלה מס' 5 לפי הערה מס' 2 לטבלה: "תכסית הבניה הת"ק 80% משטח המגרש".

תכסית ת"ק מותרת: 80%. ז"א: $1958.0 * 80\% = 1566.40$ מ"ר.

מוצע: 65.17% שהם סה"כ בניה 1275.94 מ"ר, כמותר.

- לפי טבלה מס' 5 תכסית מותרת: 45%, ז"א: $1958.0 * 45\% = 881.10$ מ"ר.

מוצע: 44.92% שהם סה"כ בניה 879.44 מ"ר, כמותר.

מי נגר:

- לפי הוראות התכנית סעיף 6.2 סעיפים 1, 2: "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, וחלוקים).

מי נגר עילי יופנו לשטח ציבורי פתוח (תא שטח 101), לצורך השקיה, החדרה והעשרת מי תהום..."

- יש להציג חישוב של 20% מהשטחים בפיתוח הם חדירי מים לפי הוראות התכנית בסעיף 6.2.

- ותנאי למתן היתר יש לקבל את אישור איכות הסביבה.

10. נושא עיצובי:

א. חזות הבניין:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ח)(1): "תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו."

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ג): "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה."

- התקבל אישור אדריכל העיר עקרוני לדיון.

- תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר.

ב. פיתוח שטח:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ח)(2): "הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בק"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו."

- התקבל אישור אדריכל העיר עקרוני לדיון.

- בבקשה שהוגשה מוצג תכנית פיתוח שטח בק"מ 1:100, נדרש להשלים מפלסי קרקע, מפלסי גדרות, פירוט גמר וחומרים.

- תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר.

- יש להגיש פריסת גדרות.

ג. מרפסות:

- בנספח בינוי מוצגות מרפסות, המרפסות המוצעות בבקשה אינן תואמות נספח,

לא פורסמה על כך הקלה.

- התקבל אישור אדריכל העיר עקרוני לדיון.

- תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור אדריכל העיר לנושא המרפסות.

- יש להשלים בכל המרפסות פתרון לשיפועים וניקוזים.

- יש להציג פרט מרפסת ומעקה בק"מ: 1:25.

ד. מחסנים:

- בבקשה שהוגשה מוצגים 40 יח"ד, מתוכננים: 40 מחסנים, כנדרש.

לפי נספח בינוי מוצגים מחסנים בגובה של 2.75 מ' נספח לעניין זה מנחה,

לפי הנחיות המחלקה גובה מחסן הינו 2.20 מ', גבהי המחסנים 2.20 מ', כנדרש.

ה. תכנון גג:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ז):

"1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מה"ע."

- בבקשה המוצעת מוצגים מיקום לתכנון לדודים וקולטים, ומעבים, ל- 40 יח"ד.

- יש לקבל אישור אדריכל העיר.

ו. הריסה:

- לפי הוראות התכנית סעיף 6.7: "הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה."

- בבקשה המוצעת מסומנים הגדרות לפי תשריט, כנדרש.

בנוסף מבוקשת הריסה בגדר בחלק המזרחי של החלקה עבור יצירת שער כניסה.

- תנאי ראשון לתחילת הבניה הריסה ופינוי כל המוצע בצבע צהוב להריסה. תנאי שירשם בהיתר.

ז. שצ"פ:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.2.2(א)(2): "פיתוח השטח יבוצע בתאום עם מה"ע ו/או מי מטעמו."

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(יא)(5): "פיתוח השצ"פ בתא שטח 101 הינו מחייב וסטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002."

- לפי הוראות התכנית סעיף 7.1 שלבי ביצוע (2): "תנאי למתן היתר בניה – תיאום פיתוח השצ"פ להנחת דעת מה"ע או מי מטעמו".

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ח)(4): "תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום פיתוח השצ"פ עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע) בעיריית ירושלים."

- בבקשה המוצעת מוצג שטח ציבורי פתוח בחלקו הדרומי של החלקה.

- תנאי למתן היתר בניה: אישור מחלקת שפ"ע, ואישור מה"ע או מי מטעמו.

ח. שביל:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.3.2 שביל סעיפים 1 עד 4:

בחלקו הדרומי של החלקה מוצג עפ"י תשריט שביל ציבורי להולכי רגל, רוחבו יהיה כפי שמצוין

בתשריט התכנית, בנספח הבינוי רוחבו כ- 3.50מ', לא תותר כניסת כלי רכב לתחום השביל, ותנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור ע"י אגף תושי"ה על תכנית מפורטת לפיתוח השביל.

- בבקשה המוצעת מוצג שביל ציבורי פתוח רוחבו כ- 4.00מ'.

- יש להציג תכנית מפורטת לפיתוח השביל וקבלת אישור אגף תושי"ה.

ט. תנאים כללים להיתר:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ח)(6): "תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות התעופה האזרחית בגין שדה תעופה עטרות."

- תנאי למתן היתר בניה: תיאום עם רשות התעופה האזרחית בגין שדה תעופה עטרות.

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ח)(12): "תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עניין הגישה מכביש 20 ונושא המרחק מהכביש, פתרון דירתי מרעש, מניעת גז ראדון וזאת עם אגף תושי"ה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים."

- תנאי למתן היתר בניה: אישור אגף תושי"ה והמחלקה לאיכות הסביבה.

11. שלבי ביצוע:

- לפי הוראות התכנית סעיף 7.1:

1. הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים.

2. תנאי להיתר בניה – תיאום פיתוח השצ"פ להנחת דעת מה"ע או מי מטעמו.

3. תנאי למתן ט' אכלוס – השלמת פיתוח השצ"פ להנחת דעת מה"ע או מי מטעמו.

12. מימוש תכנית:

- זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה מתאריך: 13.06.15.

13. התנגדויות:

- לא התקבלו התנגדויות.

14. אישורים:

- תקבל אישור חניה מתאריך: 22.03.2018, הבקשה המוצעת תואמת את אישור החניה.

- התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 04.03.18, יש להטמיע את כל ההערות של אדריכל העיר בבקשה ולקבל אישור אדריכל העיר כתנאי לפני הפניה לגורמים.

- בעלויות:

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות, התקבלה תכנית חתומה בפתיחת הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הנכס. (40 בעלי הנכס).

13. חסרים גרפיים בהרמוניקה:

- יש לתקן את התכנית עפ"י ההערות המסומנות בתכנית b.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין לאור השיהוי הרב יש לסגור את הבקשה.
09/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 77453 תחילת תוקף: 13/06/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ג

מדובר בבקשה לפרוייקט מגורים "אלמסאר" למורים - הקמת בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות שירות – 40 יח"ד. הבקשה מובאת לדיון בוועדה לשם סגירת התיק וזאת לאור השיהוי הרב וחוסר הטיפול של עורכי הבקשה בבקשה. רקע לדיון: ועדת הערר נתנה את החלטתה בבקשה זו ביום 12/06/2022 וקבעה : "לאחר שטענות הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר ולנוכח הערות ועדת הערר כפי שפורטו לעיל במהלך הדיון הערר ימחק, בהסכמת העוררים, בהתאם להחלטתנו להלן 1. העוררים באמצעות עו"ד ספדי יגישו לוועדת הבעלויות מסמכים התומכים בזכויותיהם בחלקה 75 ובחלקה 82 וזאת בתוך שבעה ימים. 2. ועדת הבעלויות תתכנס לדון במסמכים אלה תוך 14 ימים מיום קבלתם. 3. . ועדת הבעלויות תיתן בהחלטתה העדכנית התייחסות לקביעתה הקודמת בעניין מושא הערר מיום 22.8.2016 4. . בנסיבות אלו, יתאפשר לעוררים להגיש בקשה להיתר מתוקנת לאחר שתאושר זיקתם לקרקע לגבי הבעלויות כאשר הבינוי יוצג על חלקות 75 ו- 82 בלבד שתפורסם הקלה מנספח הבינוי כפי שנקבע בתכנית התקפה 77453. 5. . ככל והעוררים והמשיב 2 יגיעו להסכמות ביניהם בהתייחס לבינוי בחלקה 86 , או הסכמות חוזיות אחרות, לא יהיה צורך בתיקון הבקשה להיתר. במסגרת הדיון בפנינו, הובהר על ידי הדרג המקצועי כי הבינוי, כפי שמוצע, תואם את הוראות התכנית התקפה ולא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בתנאים כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר 6. נסיבות אלו הערר נמחק ולא יושתו הוצאות על מי מהצדדים." בהחלטתה קבעה וועדת הערר מועדים לענין הבעלויות (סעיפים 1 ו- 2). המבקשים לא עמדו בלוחות הזמנים ופרק הזמן שחלף מהחלטת ועדת הערר ועד ליום הדיון בוועדת		

בעלויות ארך זמן רב. לאחר בדיקה, העיכוב נבע מכך שהמבקשים לא עמדו בהמצאת מלא המסמכים הנדרשים לצורך דיון בוועדת הבעלויות ורק כשנה לאחר ההחלטת וועדת הערר ביום 4/06/2023, התקבלה החלטת ועדת בעלויות. עוד קבעה וועדת הערר בהחלטתה לגבי תיקון התכנית והחרגת ההבינוי המוצע בחלקה 86 (סעיפים 4 ו- 5), במידה ולא תתקבל הסכמת בעלי חלקה זו. חלפה כחצי שנה נוספת מאז אישור הבקשה בוועדת הבעלויות ורק ביום 24/12/2023 ביקשו המבקשים לפתוח את הבקשה לצורך תיקון התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר לשם גריעת חלקה 86 מהבקשה. לאחרונה, ביום 24/05/2024, שוב שיהוי של כחמישה חודשים, פנו המבקשים להחזיר את הבקשה המתוקנת אך הבקשה נסגרה אוטומטית ע"י המערכת. המבקשים פנו למחלקה לפתיחת המערכת וזאת על מנת לאפשר להם העלאת התכנית המתוקנת. לאור השיהוי הרב וחוסר הטיפול של עורכי הבקשה בבקשה, הבקשה מובאת לסגירה.		
לאחר שטענות הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר ולנוכח הערות ועדת הערר כפי שפורטו לעיל במהלך הדיון הערר ימחק, בהסכמת העוררים, בהתאם להחלטתנו להלן 1. העוררים באמצעות עו"ד ספדי יגישו לוועדת הבעלויות מסמכים התומכים בזכויותיהם בחלקה 75 ובחלקה 82 וזאת בתוך שבעה ימים. 2. ועדת הבעלויות תתכנס לדון במסמכים אלה תוך 14 ימים מיום קבלתם. 3. ועדת הבעלויות תיתן בהחלטתה העדכנית התייחסות לקביעתה הקודמת בעניין מושא הערר מיום 22.8.2016 4. בנסיבות אלו, יתאפשר לעוררים להגיש בקשה להיתר מתוקנת לאחר שתאושר זיקתם לקרקע לגבי הבעלויות כאשר הבינוי יוצג על חלקות 75 ו- 82 בלבד שתפורסם	12/06/2022	החלטת ועדת ערר : לדחות במתכונת המוצעת

הקלה מנספח הבינוי כפי שנקבע בתכנית התקפה 77453. 5. ככל והעוררים והמשיב 2 יגיעו להסכמות ביניהם בהתייחס לבינוי בחלקה 86, או הסכמות חוזיות אחרות, לא יהיה צורך בתיקון הבקשה להיתר. במסגרת הדיון בפנינו, הובהר על ידי הדרג המקצועי כי הבינוי, כפי שמוצע, תואם את הוראות התכנית התקפה ולא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בתנאים כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר 6. בנסיבות אלו הערר נמחק ולא יושתו הוצאות על מי מהצדדים.		
עד להמצאת מסמכים המעידים על זיקת המבקשים לקרקע. תוקף החלטה 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	12/01/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
עד להמצאת מסמכים המעידים על זיקת המבקשים לקרקע.	04/01/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בתאריך 03.11.2021 הוחלט בוועדת משנה כי יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדת בעלויות לבדיקת זיקת המבקשים יחד עם יועמ"ש לוועדה מקומית. בתאריך 21.12.2021 התקיים דיון בוועדת בעלויות אך עד למועד הדיון לא התקבל חומר מעו"ד ספדי בנושא. לאור זאת הוחלט עם אופיר מאי, עו"ד מיכאלי, עו"ד נרגסי ואני פירו כי ההמלצה לוועדת המשנה היא לדחות את הבקשה במתכונת שהוגשה, עד להמצאת מסמכים המעידים על זיקת המבקשים לקרקע. בנוסף, התקבלה התנגדות של בעלי חלקה 86 הכלולה בבקשה אשר אמורים היו לקבל עפ"י תב"ע 3457'א' תמורה במגרש חדש במסגרת תכנית 7156 א', תוכנית זאת התבטלה ועל כן, חלקה 86 נותרה ללא פיצוי. החלטת היועצ"מ עו"ד יניב טיאר מתאריך 28.06.2020 היא שלא לאפשר בניה על חלקה 86 ולהחריגה מההיתר.	26/12/2021	חוות דעת תכנונית
לבדיקה מקצועית של הבעלות ע"י וועדת בעלויות - בשל הצורך בבדיקה מעמיקה של בדיקת זיקת המבקשים לקרקע תוך 30 יום. הבדיקה תעשה גם בשיתוף עו"ד אילנית מיכאל - יוע"ש לאור הסוגיות שעולו.	03/11/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לקבלת החלטה	27/10/2021	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

בהמשך לדיון בוועדת משנה מיום 12/05/21 אשר בה הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות ולהגישן לוועדה . כמו כן נקבע - הצדדים ישיבו עם עו"ד יניב טיאור , אמי ארבל ומח' הנכסים על מנת להגיע למתווה. לאחר קבלת המתווה והסכמתו על ידי הצדדים הבקשה תובא לדיון פנימי	27/10/2021	חוות דעת תכנונית
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה בבקשה ל 30 יום על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות ולהגישן לוועדה. הצדדים ישיבו עם עו"ד יניב טיאור , אמי ארבל ומח' הנכסים על מנת להגיע למתווה. לאחר קבלת המתווה והסכמתו על ידי הצדדים הבקשה תובא לדיון פנימי	12/05/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
.	07/04/2021	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
בעקבות החלטת וועדת הערר מיום 17.3.2021 לפיה: 1. נוכח נימוקי הבקשה , בפרט העובדה שעל הוועדה המקומית להכריע בהתנגדות שהוגשה בנסיבות המפורטות בסעיפים 3 ו-3 להודעה . הדיון בבקשה יושב בחוזר לשולחנה של הועדה המקומית . 2. הוועדה המקומית תדון בבקשה בהקדם האפשרי ולא יאוחר משישים ימים ממועד קבלת החלטה זו . 3. בשלב זה המדובר בערר מוקדים והוא נמחק . 4. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדיון . הבקשה מוחזרת לדיון בוועדה המקומית על מנת לקבל החלטה סופית.	04/04/2021	חוות דעת תכנונית
1. נוכח נימוקי הבקשה , בפרט העובדה שעל הוועדה המקומית להכריע בהתנגדות שהוגשה בנסיבות המפורטות בסעיפים 3 ו-3 להודעה . הדיון בבקשה יושב בחוזר לשולחנה של הועדה המקומית .	17/03/2021	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

2. הוועדה המקומית תדון בבקשה בהקדם האפשרי ולא יאוחר משישים ימים ממועד קבלת החלטה זה . 3. בשלב זה המדובר בערר מוקדים והוא נמחק . 4. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין . ראה החלטת ועודת הערר בארכיב האופטי		
הוועדה החליטה להתלות באופן זמני את החלטת רשות הרישוי מיום 1.8.2018 וזאת למשך 30 יום . לאחר שהוועדה בחנה את הנושא, הוועדה מחליטה על סמך חוות הדעת המשפטיות שניתנו בתיק, כי אין בסמכותה לדון בטענות הקנייניות. על הצדדים לפנות לערכאות המוסמכות. הוועדה מחליטה להתלות באופן זמני את החלטת הוועדה מיום 1.8.2018 וזאת עד לבירור נושא הפיצויים בין הצדדים. לאחר שתוצג הסכמה בין הצדדים כאמור, הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה לקבלת החלטה.	04/08/2020	דיון בועדת משנה : לבטל החלטת רשות רישוי
לאור הנסיבות המתוארות, הבקשה מובאת לביטול החלטה, וזאת עד להסדרת הנושאים הקנייניים והתכנוניים עם בעלי חלקה 86 שהינה חלק מהמגרש נשוא הבקשה להיתר.	27/07/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לבטל החלטת רשות רישוי
מהות הבקשה המוצעת: בתאריך: 01.08.18 אושרה ברשות הרישוי בקשה לפרויקט מגורים "אלמסאר" למורים, בניין בן 8 ק' מעל 2 ק' שירות, 40 יח"ד. הושלמו רוב התנאים למתן היתר. בתאריך 5.2.2020, התקבל מכתב התנגדות ע"י עו"ד עמאד שוקרי, המייצג את יורשי המנוח שהיה הבעלים הרשום בגוש 30609 חלקה 86. (חלקה בתחום מגרש מספר 1 נשוא בקשה זו) להלן תמצית ההתנגדות: 1. למתנגדים נודע במקרה כי הוגשה בקשה להיתר נשוא תיק זה 17/884 מבלי שפורסמה עפ"י תקנה 36.3 2. למתנגדים יש זכויות בחלקה להיתר בניה נשוא בקשה זו, הבקשה פוגעת בזכויותיהם הקנייניות והתכנוניות של המתנגדים. 3. הבקשה הוגשה מכוח תכנית 7155א' שכביכול ניידה את שטחי המגרש שמבקשי ההיתר טוענים לבעלותו, תוך מתן הבטחה שבעלי חלקה 86 יקבלו מגרש תמורה במקום אחר. ואכן במסגרת תכנית 7156א' ניתנה תמורה במגרש 86א'.	18/06/2020	חוות דעת תכנונית

אך בדיעבד תכנית 7156א' נגנזה וכך המתנגדים לא קיבלו כל מגרש תמורת מגרשם/חלקתם. 4. מהסיבות האמורות - אישור הבקשה 17/884 אינו יכול להתקיים בנסיבות אלה ללא הסכמת המתנגדים ולאור העובדה שהתכניות והמגרשים קשורים אחד בשני ולא ניתן לנתק בניהם. 5. אישור הבקשה יגרום לאי צדק ולקיפוח המתנגדים בצורה בלתי הפיכה לאור האמור מבקשים לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה. תגובת המחלקה: בעת פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בית חניה ללא התייחסות לבעלות על חלקה 86, התייעצנו משפטית עם עו"ד אירנה טויב בנוגע למשלוח הודעות לבעלי חלקה זו לפי תקנה 36 ולהלן חוות דעתה מיום 21.8.2018: (ראה ארכיב אופטי) "במסגרת תכנית 7155 א' בוצע איחוד וחלוקה (תכנוני) לחלקות שבתחום התוכנית לרבות חלקות 75, 82, ו-86 בגוש 30609, כאשר חלקות 75 ו-82 קבלו מגרשי תמורה 2000, 2001, 2003, 2004, ואילו חלקה 86 קיבלה מגרש תמורה 2006. על כן ככל שהבניה מבוקשת בתחום מגרשי התמורה של חלקות 75 ו/או 82, אף אם בחלוקה לחלקות הבינוי הוא בתחום חלקה 86, אין צורך באישורי בעלות עבור החלקה דבן" בנוסף, עם קבלת ההתנגדות, בהתייעצות שקיימנו עם אופיר מאי, אמי ארבל ועו"ד יניב טיאר, סוכם כי לאור נסיבות המקרה נחזיר את הבקשה להיתר לדיון בוועדה המקומית. (ראה בארכיב האופטי מכתב של אופיר לעו"ד עמאד שוקרי מיום 24.2.2020). להלן חוות דעת משפטית מעו"ד יניב טיאר וע"ד מירב הירש מיום 29.6.2020 (ראה ארכיב אופטי): " מאחר ותכנית 7156א נגנזה, ולא ניתן הפיצוי כפי שנקבע בתכנית 7155א, לא ניתן לממש את הוראות תכנית 77453 ביחס לחלקה 86. ההצעה של אמי לצמצום התוכנית כך שמגרש 86 יוחרג מהתוכנית, מקובלת עלינו. אך עם זאת, יש לבחון האם הבניה המוצעת בצמוד למגרש 86 אינה פוגעת בבעלי המגרש. בזמן קידום תכנית 77453 בעלי מגרש 86 לא התנגדו לתכנית משום שהוצע להם מגרש חלופי שהיה מקובל עליהם. יתכן שבמידה ולא היה מוצע המגרש החלופי הייתה להם		

התנגדות לבניה המוצעת בתכנית 77453, ונקודה זו יש לבדוק. אבקש לציין כי תכנית 7156א נגנזה בשנת 2014 כשנה לפני שאושרה תכנית 77453. אני מניחה שבעלי המגרש לא ידעו על גניזת תכנית 7156א שאחרת אם ידעו, היו מתנגדים לתכנית 77453 משום שלא ניתן להם פיצוי מלא על החלקה שנלקחה מהם" "ההמלצה שלנו היא שלא לאפשר בניה על חלקה 86 הואיל ובעלי החלק, לא קיבלו פיצוי כמור בתכנית לאחר שבוטלה". לאור הנסיבות המתוארות, הבקשה מובאת לביטול החלטה, וזאת עד להסדרת הנושאים הקנייניים והתכנוניים עם בעלי חלקה 86 שהינה חלק מהמגרש נשוא הבקשה להיתר.		
1. אשור אדריכל עיר: - יש להטמיע את כל ההערות של אדריכל העיר בבקשה ולקבל אישור סופי של אדריכל העיר כתנאי לפני הפניה לגורמים. 2. שטחי בניה: - יש להטמיע את ההערה להלן על שימוש השטחים כתנאי למתן היתר. - הערה: ניתן להשתמש בשטח עיקרי על קרקעי שנותר 127.42 מ"ר לשטח שרות על קרקעי שחורג: 59.83 מ"ר, ז"א: 127.42 – 59.83 = 67.59 מ"ר שטח על קרקעי עיקרי שנותר. שטח למרפסות: - יש להציג טבלת מאזן מרפסות העומדות בשטח של 12.0 מ"ר. פרגולה: - יש לצמצם את עומק הפרגולה עד 1.60 מ'. מי נגר: - יש להציג חישוב של 20% מהשטחים בפיתוח הם חדרי מים לפי הוראות התכנית בסעיף 6.2. - ותנאי למתן היתר יש לקבל את אישור איכות הסביבה. 3. נושא עיצובי:	01/08/2018	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

א. חזות הבניין: - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר. ב. פיתוח שטח: - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר. - יש להגיש פריסת גדרות. ג. מרפסות: - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור אדריכל העיר לנושא המרפסות. - יש להשלים בכל המרפסות פתרון לשיפועים וניקוזים. - יש להציג פרט מרפסת ומעקה בק"מ: 1:25. ד. תכנון גג: - יש לקבל אישור אדריכל העיר. ה. הריסה: - תנאי ראשון לתחילת הבניה הריסה ופינוי כל המוצע בצבע צהוב להריסה. תנאי שירשם בהיתר. ו. שצ"פ: - תנאי למתן היתר בניה: אישור מחלקת שפ"ע, ואישור מה"ע או מי מטעמו. ז. שביל: - יש להציג תכנית מפורטת לפיתוח השביל וקבלת אישור אגף תושי"ה. ח. תנאים כללים להיתר: - תנאי למתן היתר בניה: תיאום עם רשות התעופה האזרחית בגין שדה תעופה עטרות. - תנאי למתן היתר בניה: אישור אגף תושי"ה והמחלקה לאיכות הסביבה. 4. חסרים גרפיים בהרמוניקה:		

- יש לתקן את התכנית עפ"י ההערות המסומנות בתכנית b.		
1. אשור אדריכל עיר: - יש להטמיע את כל ההערות של אדריכל העיר בבקשה ולקבל אישור סופי של אדריכל העיר כתנאי לפני הפניה לגורמים. 2. שטחי בניה: - יש להטמיע את ההערה להלן על שימוש השטחים כתנאי למתן היתר. - הערה: ניתן להשתמש בשטח עיקרי על קרקעי שנותר 127.42 מ"ר לשטח שרות על קרקעי שחורג: 59.83 מ"ר, ז"א: 127.42 – 59.83 = 67.59 מ"ר שטח על קרקעי עיקרי שנותר. שטח למרפסות: - יש להציג טבלת מאזן מרפסות העומדות בשטח של 12.0 מ"ר. פרגולה: - יש לצמצם את עומק הפרגולה עד 1.60 מ'. מי נגר: - יש להציג חישוב של 20% מהשטחים בפיתוח הם חדרי מים לפי הוראות התכנית בסעיף 6.2. - ותנאי למתן היתר יש לקבל את אישור איכות הסביבה. 3. נושא עיצובי: א. חזות הבניין: - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר. ב. פיתוח שטח: - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר. - יש להגיש פריסת גדרות. ג. מרפסות:	19/07/2018	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור אדריכל העיר לנושא המרפסות. - יש להשלים בכל המרפסות פתרון לשיפועים וניקוזים. - יש להציג פרט מרפסת ומעקה בק"מ: 1:25. ד. תכנון גג: - יש לקבל אישור אדריכל העיר. ה. הריסה: - תנאי ראשון לתחילת הבניה הריסה ופינוי כל המוצע בצבע צהוב להריסה. תנאי שירשם בהיתר. ו. שצ"פ: - תנאי למתן היתר בניה: אישור מחלקת שפ"ע, ואישור מה"ע או מי מטעמו. ז. שביל: - יש להציג תכנית מפורטת לפיתוח השביל וקבלת אישור אגף תושי"ה. ח. תנאים כללים להיתר: - תנאי למתן היתר בניה: תיאום עם רשות התעופה האזרחית בגין שדה תעופה עטרו. - תנאי למתן היתר בניה: אישור אגף תושי"ה והמחלקה לאיכות הסביבה. 4. חסרים גרפיים בהרמוניקה: - יש לתקן את התכנית עפ"י ההערות המסומנות בתכנית b.		
רקע לבקשה: מדובר בפרויקט מגורים אלמסאר, הנמצא לאורך כביש 20 בשכונת בית חנינה. התכנית במקום קובעת שינוי ייעוד מגורים, קובעת בינוי עבור בניין חדש, שטחי בניה, קווי בניין, וכו'. בשטח לא קיימים מבנים. המגיש הינו תאגיד ללא מטרות רווח עבור עמותה המאגדת כ-40 מורים עבור דיור נאות לעמותה.	16/07/2018	חוות דעת תכנונית

מהות הבקשה המוצעת: בשכונת בית חנינה בגוש 30609 חלקה 10, תכנית 77453 תא שטח 1 לשטח המיועד למגורים ג'. קיים תצ"ר מס' 1164/2015 כשירה לרישום מתאריך: 29/11/2015. מבוקש בניית מבנה חדש לפרויקט מגורים "אלמסאר" למורים, בניין בן 8 ק' מעל 2 ק' שירות, סה"כ: 40 יח"ד. - אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, נדרש להגיש אישור אדריכל העיר סופי להפניה לגורמים. - ותיקונים גרפיים בתכנית הערות b .		

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
כן	אישור שירותי הכבאות	4
כן	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
כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	7
	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	8
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	11
כן	אישור רשות העתיקות	12
כן	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון	13
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	14
כן	אישור חברת החשמל	15
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	16
	תשלום אגרת בניה	17
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	18
כן	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	19
	חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע - בקרה מרחבית	20
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	21
כן	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית	22
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	23
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	24
כן	תנאי לדיון בועדה ברור לגבי חלקה 86	25
	אישור מחלקת שפ"ע, ואישור מה"ע או מי מטעמו על השצ"פ	26
	הצגת תכנית מפורטת לפיתוח השביל וקבלת אישור אגף תושי"ה.	27

	28	אישור אגף תושי"ה והמחלקה לאיכות הסביבה לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ח)(12)
	29	קבלת אישור רישום התצ"ר ממחלקת המידע.
	30	חוות דעת אדריכל העיר/בקרה מרחבית
	31	הגשת 3 תכניות סופיות מתוקנות עפ"י סיכום פגישה מתאריך 26.02.19
	32	אישור אד' העיר לנושאים: עיצוב חזותי, פיתוח שטח, מרפסות, פתרון תכנוני לגג ופרגולות.
כ	33	אישור אד' העיר כתנאי ראשון טרם העברה לגורמים
	34	ב - 3 תכניות סופיות יש להציג כל קומה בנפרד (לא קומה טיפוסית)
	35	לא להוציא היתר מאחר והתקבלה התנגדות בנושא זכויות קנייניות

המלצת האגף
לסגור את תיק הבנין

לאור השיהוי הרב יש לסגור את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2015/0280.02</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה מלבד חזיתות לשימור והריסת 3 יח"ד קיימות ובניית 8 יח"ד חדשות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מימון ניסים חי
עורך הבקשה	שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רמה 12 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	99	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30045ג	תחילת תוקף	16/07/1959	99	אזור מגורים 3	
3839	תחילת תוקף	22/09/1997	99	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, בחלקה הנידונה לא הופקו היתרי בנייה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב רמה 12, שבשכונת מחנה יהודה. גוש: 30045, חלקה: 99.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן קומה אחת מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

הריסת המבנה הקיים תוך שמירה על קיר לשימור בחזית מזרחית.

הקמת מבנה חדש עבור 8 יח"ד, בן שלוש קומות מעל קומת מרתף וחלל גג רעפים.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

1. "הקלה בדבר הגבהת מדלפות הגג בכ- 0.5 מ' מחזית שפונה לרחוב מזרחית ומערבית".

2. "הקלה בדבר דירות קטנות מ- 65 מ"ר".

3. "הקלה בדבר הגבהת מדלפות הגג בכ- 1.20 – 1.30 מ' בחזית הפונה לחצר פנימית".

4. "הקלה בדבר בנייה בקיר משותף לחלקה צמודה ללא הסכמת בעלים".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2022/12/25. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 99, הגובלת בקירות משותפים עם חלקות 98 ו-100. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע ע"י דסק רישוי במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים:
	שלביות ביצוע:
	על עורך הבקשה להקצות ולסמן שטח הערכות כפי דרישת סעיף 10 י"ב.
	קווי בניין:

על עורך הבקשה להסיר מרפסות זיז מוצעות לחזית מזרחית וכן לחזית מערבית. שטחי בניה: שטח עיקרי: על עורך הבקשה: - להראות תכנית גגות הכולל חלל כפול כאשר כל הקומה עומדת ב-50% היכן שאין רצפה (עפ"י סימון נספח, ראה סימון בתכנית b). - יש למנות שטח הגג לשימוש במניין שטח שירות הניתן מעבר לזכויות עפ"י הוראות התכנית. - להעביר חתך נקודתי כמסומן בתכנית b. - לחשב את שטח המבואה בחזית הדרומית מערבית במניין שטח עיקרי מוצע וכמפורט בתכנית b. שטח שירות: - שטח מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתן אינו סגור - על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המדרגות החיצוניות למניין שטח שירות לצורך תשלום אגרות (מעבר לזכויות הבנייה). - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א: על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממדים לכדי 9 מ"ר נטו. - שטח חללי גג – על עורך הבקשה: להראות תכנית גגות הכולל חלל כפול כאשר כל הקומה עומדת ב-50% היכן שאין רצפה (עפ"י סימון נספח, ראה סימון בתכנית b). - יש למנות שטח הגג לשימוש במניין שטח שירות הניתן מעבר לזכויות עפ"י הוראות התכנית. - להעביר חתך נקודתי כמסומן בתכנית b. מחסנים: על עורך הבקשה:		

- לצמצם את שטחי המחסנים לכדי 8% מהשטח המותר כולל ממדים, דהיינו לשטח של 30.60 מ"ר. - להסיר את חישוב המחסנים מהממדים המוצעים שכן יש לחשבם במניין עיקרי (דבר המהווה סטייה ניכרת לעניין מס' קומות). - להראות חלוקה יחסית של המחסנים ליח"ד המוצעות. מספר קומות: על עורך הבקשה: - להראות תכנית גגות הכולל חלל כפול כאשר כל הקומה עומדת ב-50% היכן שאין רצפה (עפ"י סימון נספח, ראה סימון בתכנית b). - יש למנות שטח הגג לשימוש במניין שטח שירות הניתן מעבר לזכויות עפ"י הוראות התכנית. - להעביר חתך נקודתי כמסומן בתכנית b. תכנית בניה: על עורך הבקשה להציג חישוב של תכנית הבניה בקומת הקרקע, ע"מ לוודא שהמוצע תואם למותר, ככל וימצא שחורג מסך של 161.60 מ"ר עורך הבקשה נדרש בצמצום התכנית שכן מעוגן בסטייה ניכרת. אישור הסדרי תנועה: ביום 26.03.2023 התקבלה דחייה לתכנית ע"י שעיו גאולה "לדחות את הבקשה, נדרשת תכנית מתוקנת", בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף נמצא כי בתיק קודם 2015/280.00 שולמו כופר חניה אך לא הומצאו בבקשה זו למחלקת הסדרי תנועה, על כן הוחלט - תנאי להיתר בניה יהא המצאת אישור תשלום כופר החינה למחלקת הסדרי תנועה וקבלת אישור סופי מהם. אישור איכות הסביבה: ביום 28.03.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת		

מאחר ובמועדם לא הוגשו מסמכים נדרשים, בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף הוחלט – על עורך הבקשה להמציא תנאי איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים. חו"ד אדריכלית: - עפ"י סעיף 10 א' לתקנון התכנית: "בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד" – על עורך הבקשה לשנות את עורך הבקשה לאדריכל רשום. - מרפסת הזיז המוצעת לחזית מזרחית הינה חדשה לכל דבר ועניין – מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית, לא ניתן לאשרה ויש להסירה מהבקשה. - עפ"י סעיף 11 יט' לתקנון התכנית: "יותר בצוע "קוקיות" בגג, אך לא ביותר מ – 30% מאורך החזית. ראה נספח 2" – עפ"י בדיקת המחלקה נראה כי בחלק מהמקומות חורג מהמותר – על עורך הבקשה להטמיע חישוב לשם הוכחה ועמידה בסעיף זה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3839 תחילת תוקף: 22/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר:	25/06/2024	חוות דעת תכנונית

- התיק שובץ לדיון בוועדת משנה מיום 07.06.2023 ובה הוחלט להוריד את התיק מסדר היום לבקשת עורך הבקשה. - התיק נידון בוועדת משנה מיום 12.09.2023 ובה הוחלט: "לדחות במתכונת המוצעת, מאחר והיו חריגות מסך שטחי בניה המותרים, נדרש בהקלה מנספח הבינוי, קומת הגג שונה מנספח הבינוי, דחיית מחלקת איכות הסביבה והסדרי תנועה". - המבקש פנה לוועדת ערר, טרם דיון בערר הוחלט ע"י מנהל האגף כי יש להחזיר את התיק לבחינת הצוות המקצועי. - התקיימה פגישה של הצוות המקצועי בה נכחו: מנהל אגף הרישוי, ראש צוות ערר, בוחן התיק וראש צוות האזור בה עברו על הסעיפים ונתנה ההנחיה להביא את התיק לאישור בכפוף לשינויים עפ"י חו"ד וההמלצה המפורט: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3839 תחילת תוקף 1997/09/22. - תכנית מתאר 62'. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 10(יא): "נקבע בזאת ... כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת למעט המקרים הבאים...(4) הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, אחוזי הבניה, תכסית הבניה, וקווי הבניין." יובהר: עפ"י חו"ד של יועמ"ש הוועדה הגברת אילנית מיכאלי - חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות, אחוזי הבניה, תכסית הבניה, וקווי הבניין.		

נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת 2 נספחי בינוי: נספח בינוי מנחה המציג את כיוון הגגות, קנ"מ 1:250. נספח עקרונות עיצוב, מחייב. - הבקשה מוצעת בשונה מנספח הגגות, האומנם לא פורסמה הקלה ייעודית לעניין המתייחס לכיוון הגגות כנדרש עפ"י החלטת וועדת ערר אך פורסמו מספר הקלות (3 במספר) לעניין הגג, כך שניתן להבין מההקלות שפורסמו גם לבינוי גג בשונה מנספח. - מוצע בינוי בחלל גג הרעפים הנוצר – בשונה מנספח בינוי מחייב. המוצע אינו עומד בהנחיות "גלריה" כך שהדבר יוצר אף קומה חדשה, השונה מהמותר - (ראה סעיף מס' קומות ושטחי בניה). שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (10 י"ב): "כתנאי למתן היתר בנייה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח על ידי קביעת אתר הבנייה, מיקום ריכוז חומרי הבנייה והכלים וגידור השטח. יש לקבוע בהיתר הבנייה הוראות לפני וניקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבנייה" - על עורך הבקשה להקצות ולסמן שטח הערכות כפי דרישת סעיף 10 י"ב. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/05/29 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט מרפסות זיז החורגות מקו בניין מזרחי ומערבי בשיעור של עד 1.2 מטר, חריגת המרפסות מבוקשת בהתאם לסעיף 11 י"ז: "תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.2 מטר כמצוין בנספחים באופי הבנייה הקיים אך לא כהמשך לגג שטוח ולא מעל השטח הציבורי". לאור הדברים דלעיל לא ניתן לאשר את מרפסות הזיז המוצעות הגם ומהוות סטייה ניכרת מקווי בניין ומהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר מרפסות זיז מוצעות לחזית מזרחית וכן לחזית מערבית.		

שטחי בניה: סעיף 9 ה' (2,3) אחוזי הבניה העיקריים המרביים, כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי שירות שיפורטו מטה בתת סעיף "שטחי שירות": שטח עיקרי: ש. עיקרי מותר: 140% משטח החלקה, היינו: 206 * 140% = 288.40 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה: עיקרי בשטח של 338.64 מ"ר < 288.40 מ"ר. המוצע חורג מהמותר בשטח של 50.24 מ"ר דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית ומהווה סטייה ניכרת. על מנת שקומת הרעפים/חללי גג לא תחושב במניין זכויות הבניה ולא תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית עורך הבקשה נדרש בביצוע תיקונים כמפורט – על עורך הבקשה: - להראות תכנית גגות הכולל חלל כפול כאשר כל הקומה עומדת ב-50% היכן שאין רצפה (עפ"י סימון נספח, ראה סימון בתכנית b). - יש למנות שטח הגג לשימוש במניין שטח שירות הניתן מעבר לזכויות עפ"י הוראות התכנית. - להעביר חתך נקודתי כמסומן בתכנית b. - לחשב את שטח המבואה בחזית הדרומית מערבית במניין שטח עיקרי מוצע וכמפורט בתכנית b. שטח שירות: ש. שירות מוצע: בסך של 193.28 מ"ר. ש. שירות מותר: עפ"י סעיף 9 ה' (3) שטח מרתף תת קרקעי אשר גובהו אינו עולה על 2.20 מ' ושתקרתו אינו גבוהה מפני הדרך ביותר מ-1.00 מ', עבור: -בורות מים – אין בבקשה. - מרפסות זיז – מוצע כשטח מרפסות זיז. - שטח מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתן אינו סגור - על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המדרגות החיצוניות למניין		

שטח שירות לצורך תשלום אגרות (מעבר לזכויות הבנייה). - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א: מוצעים ממ"דים בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות, בבחינת הבקשה נמצא כי הממדים המוצעים גדולים יוצר מ-9 מ"ר נטו על חשבון שטחים למחסנים – על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממדים לכיד 9 מ"ר נטו. - שטח חללי גג – על עורך הבקשה: להראות תכנית גגות הכולל חלל כפול כאשר כל הקומה עומדת ב-50% היכן שאין רצפה (עפ"י סימון נספח, ראה סימון בתכנית b). - יש למנות שטח הגג לשימוש במניין שטח שירות הניתן מעבר לזכויות עפ"י הוראות התכנית. - להעביר חתך נקודתי כמסומן בתכנית b. מחסנים: מחסנים מותר: מאחר והתכנית החלה בחלקה הינה לאחר שנת 89 עם נגיעה בשטחי בניה, שטחי שירות למחסנים מעבר למותר בגובה של 2.20 מ', שטח המותר למחסנים (מעבר לזכויות הבניה) עבור מחסנים הינו 8% מסך השטח המותר הכולל ממדים, דהיינו השטח המותר למחסנים הינו בסך של 30.60 מ"ר. מוצע בבקשה: מחסנים בשטח של 99.11 מ"ר כאשר חלקם מחושב על השטח הנותר ממ"דים מוצעים, מכאן כי ישנה חריגה של 68.51 מ"ר למניין שטחי שירות – על עורך הבקשה: - לצמצם את שטחי המחסנים לכדי 8% מהשטח המותר כולל ממדים, דהיינו לשטח של 30.60 מ"ר. - להסיר את חישוב המחסנים מהממדים המוצעים שכן יש לחשבם במניין עיקרי (דבר המהווה סטייה ניכרת לעניין מס' קומות). - להראות חלוקה יחסית של המחסנים ליח"ד המוצעות. מספר קומות: מס' קומות מותר: עפ"י תקנון תכנית מותר 2 קומות כולל קומת גג רעפים, (עפ"י נספח מספר 1 גיליון מספר 2)		

מס' קומות מוצע: מרתף + 2 קומות + חלל גג רעפים כקומה מלאה – בבדיקת הבקשה נמצא כי קומת גג הרעפים אינה עומדת בהנחיות "גלריה" ובשונה מנספח הבינוי. חלל גג הרעפים יוצר קומה שלישית, חריגה ממספר קומות המהווים סטייה ניכרת מהוראות תכנית – על עורך הבקשה: - להראות תכנית גגות הכולל חלל כפול כאשר כל הקומה עומדת ב-50% היכן שאין רצפה (עפ"י סימון נספח, ראה סימון בתכנית b). - יש למנות שטח הגג לשימוש במניין שטח שירות הניתן מעבר לזכויות עפ"י הוראות התכנית. - להעביר חתך נקודתי כמסומן בתכנית b. גבהים: בפרמטר זה תהיה התייחסות (ככל שמפרטת התכנית) לגבהי קומה, גבהים לעניין רום הגג, שיא הגג, מדלפות הגג וצורת הגג. גובה המדלפות לא יעלה על 2.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים בחלק הגובל עם שטח ציבורי. פורסמה הקלה בדבר הגבהת מדלפות בכ- 0.5 מטר. גובה המדלפות לא יעלה על 3.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים בחלק הפונה לחצר הפנימית. מבוקשת הגבהת המדלפות ב- 1.20-1.30 מ'. פורסמה לנידון הקלה. גובה מרבי מרצפת הקומה השנייה ועד לשיא הגג לא יעלה על 6.00 מ' – כמוצע בבקשה. מספר יח"ד: מותר עפ"י תכנית: אין הגבלה של מס' יח"ד עפ"י התכנית החלה בחלקה, אך עפ"י סעיף 10(4,5): "גודל דירה מזערי יהיה 35 מ"ר. במקרים בהם ישנה תוספת יח"ד שטח הדירות הממוצע יהיה 65 מ"ר." מוצע בבקשה: 8 יח"ד כאשר חישוב הממוצע (הוטמע בהרמוניקה) עומד על 53.5 מ"ר, לנידון פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר.		

תכסית בניה: מותר עפ"י תכנית: עפ"י סעיף 9 ה' תכסית הבניה המותרת בחלקה 80%. דהיינו: $206 * 80\% = 161.60$ מ"ר. תכסית מוצעת: עורך הבקשה אינו מראה חישוב תכסית מפורט ע"ג ההרמוניקה, בחישוב גס נראה כח התכסית הינה בשטח של כ-174 מ"ר - על עורך הבקשה להציג חישוב של תכסית הבניה בקומת הקרקע, ע"מ לוודא שהמוצע תואם למותר, ככל וימצא שחורג מסך של 161.60 מ"ר עורך הבקשה נדרש בצמצום התכסית שכן מעוגן בסטייה ניכרת. אישור הסדרי תנועה: ביום 26.03.2023 התקבלה דחייה לתכנית ע"י שעיו גאולה "לדחות את הבקשה, נדרשת תכנית מתוקנת", בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף נמצא כי בתיק קודם 2015/280.00 שולמו כופר חניה אך לא הומצאו בבקשה זו למחלקת הסדרי תנועה, על כן הוחלט - תנאי להיתר בניה יהא המצאת אישור תשלום כופר החינה למחלקת הסדרי תנועה וקבלת אישור סופי מהם. אישור איכות הסביבה: ביום 28.03.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ובמועד לא הוגשו מסמכים נדרשים, בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף הוחלט – על עורך הבקשה להמציא תנאי איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים. אישור שימור: ביום 30.04.2023 התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים ע"י יהונתן צחור. (שמור בארכיב אופטי) תנאים הוספו במערכת. חו"ד אדריכלית: - עפ"י סעיף 10 א' לתקנון התכנית: "בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד" – על עורך הבקשה לשנות את		

עורך הבקשה לאדריכל רשום. - עפ"י סעיף 10 י"א (1) לתקנון התכנית: "הוועדה המקומית תוכל לאשר מתן היתרי בנייה מיוחדים הקשורים בשיקום מרפסות פתוחות, או סגורות, בתנאי שהיתר הבנייה הוא לצורך תיקון מרפסות קיימות ומקוריות בלבד, גם אם המרפסות ניבנו מחוץ לקווי הבניין המאושרים, או קווי בניין המוצעים, או מעל לדרך ציבורית". בהתייעצות עם הצוות המקצועי של המחלקה הוחלט כי: - מרפסת הזיז המוצעת לחזית מזרחית הינה חדשה לכל דבר ועניין – מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית, לא ניתן לאשרה ויש להסירה מהבקשה. מרפסת הזיז המוצעת ל"שיפוץ" בחזית מערבית – יהיה ניתן לאשרה בכפוף לאישור מחלקת שימור שכן כפי שצוין ע"י עורך הבקשה, מדובר בשיקום מרפסת מקורית. - עפ"י סעיף 11 יט' לתקנון התכנית: "יותר בצוע 'קוקיות' בגג, אך לא ביותר מ – 30% מאורך החזית. ראה נספח 2" – עפ"י בדיקת המחלקה נראה כי בחלק מהמקומות חורג מהמותר – על עורך הבקשה להטמיע חישוב לשם הוכחה ועמידה בסעיף זה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
	12/09/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת: נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי גג בשונה מנספח. - מוצע בינוי בחלל גג הרעפים הנוצר – בשונה מנספח בינוי מחייב. המוצע אינו עומד בהנחיות "גלריה" כך שהדבר יוצר אף קומה חדשה, השונה מהמותר (הרחבה: ראה סעיף מספר קומות). שלביות ביצוע: על עורך הבקשה להקצות ולסמן שטח הערכות כפי דרישת סעיף 10 י"ב. קווי בניין: על עורך הבקשה להסיר מרפסות זיז מוצעות לחזית מזרחית וכן לחזית מערבית. שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצע בבקשה עיקרי בשטח של 338.64 מ"ר. המוצע חורג מהמותר בשטח של 50.24 מ"ר דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית. על עורך הבקשה לצמצם לשטח המותר. בבדיקת המחלקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את מבואת הכניסה (חזית דרומית) למניין השטחים המותרים. על עורך הבקשה להכליל שטח זה למניין שטח עיקרי מותר. שטחי שירות: במידה ויידרש עורך הבקשה בצמצום יח"ד/ שטחים ולאחר תיקון התכנית – ממ"דים יבחנו בשנית. מחסנים: בבדיקת הצוות המקצועי עבור 8% שטח מחסנים מעבר לזכויות הבנייה, נמצא כי המותר עומד על סך של 30.60 מ"ר, אותם נדרש עורך הבקשה לחלק בצורה יחסית ליח"ד. מכאן כי ישנה חריגה של 68.51 מ"ר למניין שטחי שירות – כאמור מהווה סטייה ניכרת מתקנות. על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי שטח של 30.6 מ"ר, בחלוקה יחסית לשטח יח"ד.		

יובהר כי השטח המותר להקמת מחסנים (8%) הינו נגזרת של השטח המותר בנוסף לממ"דים מעבר לזכויות. עת תיקון תכנית בכל צמצום שטח ממ"ד, כנגזרת מכך, יפחת שטח המחסנים המותרים. מספר קומות: מס' הקומות מוצע: מרתף + 2 קומות + חלל גג רעפים כקומה מלאה – בבדיקת הבקשה נמצא כי קומת גג הרעפים אינה עומדת בהנחיות "גלריה" ובשונה מנספח הבינוי. חלל גג הרעפים יוצר קומה שלישית – חריגה ממספר קומות המהווים סטייה ניכרת מהוראות תכנית. על עורך הבקשה להראות את חלל גג הרעפים כגלריה ולעמוד בהנחיות לעניין זה (הנחיות גלריה). מספר יחידות דיור: בכל שינוי אשר עורך הבקשה יידרש לבצע בהרמוניקה המתוקנת תהא השלכה על ממוצע שטח יח"ד שבגינן יידרש עורך הבקשה בחישוב ממוצע מחודש. תכנית בניה: על עורך הבקשה להציג חישוב של תכנית הבניה בקומת הקרקע, ע"מ לוודא שהמוצע תואם למותר. אישור הסדרי תנועה: ביום 26.03.2023 התקבלה דחייה לתכנית ע"י שעיו גאולה. "לדחות את הבקשה. נדרשת תכנית מתוקנת." טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכות הסביבה: ביום 28.03.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ובמועד לא הוגשו מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. חו"ד אדריכלית: עפ"י סעיף 10 א' לתקנון התכנית: "בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד".		

עפ"י סעיף 10 י"א (1) לתקנון התכנית: "הוועדה המקומית תוכל לאשר מתן היתרי בנייה מיוחדים הקשורים בשיקום מרפסות פתוחות, או סגורות, בתנאי שהיתר הבנייה הוא לצורך תיקון מרפסות קיימות ומקוריות בלבד, גם אם המרפסות ניבנו מחוץ לקווי הבניין המאושרים, או קווי בניין המוצעים, או מעל לדרך ציבורית". בהתייעצות עם הצוות המקצועי של המחלקה הוחלט כי: מרפסת הזיז המוצעת לחזית מזרחית הינה חדשה לכל דבר ועניין – מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית, לא ניתן לאשרה ויש להסירה מהבקשה. מרפסת הזיז המוצעת ל"שיפוף" בחזית מערבית – יהיה ניתן לאשרה בכפוף לאישור מחלקת שימור שכן כפי שצוין ע"י עורך הבקשה, מדובר בשיקום מרפסת מקורית. עפ"י סעיף 11 יט' לתקנון התכנית: "יותר בצוע 'קוקיות' בגג, אך לא ביותר מ – 30% מאורך החזית. ראה נספח 2" – עפ"י בדיקת המחלקה נראה כי בחלק מהמקומות חורג מהמותר. יש להטמיע חישוב לשם הוכחה ועמידה בסעיף זה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מפורטת.		
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי גג בשונה מנספח. - מוצע בינוי בחלל גג הרעפים הנוצר – בשונה מנספח בינוי מחייב. המוצע אינו עומד בהנחיות "גלריה" כך שהדבר יוצר אף קומה חדשה, השונה מהמותר (הרחבה: ראה סעיף מספר קומות). שלביות ביצוע: על עורך הבקשה להקצות ולסמן שטח הערכות כפי דרישת	03/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סעיף 10 י"ב. קווי בניין: על עורך הבקשה להסיר מרפסות זיז מוצעות לחזית מזרחית וכן לחזית מערבית. שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצע בבקשה עיקרי בשטח של 338.64 מ"ר. המוצע חורג מהמותר בשטח של 50.24 מ"ר דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית. על עורך הבקשה לצמצם לשטח המותר. בבדיקת המחלקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את מבואת הכניסה (חזית דרומית) למניין השטחים המותרים. על עורך הבקשה להכליל שטח זה למניין שטח עיקרי מותר. שטחי שירות: במידה ויידרש עורך הבקשה בצמצום יח"ד/ שטחים ולאחר תיקון התכנית – ממ"דים יבחנו בשנית. מחסנים: בבדיקת הצוות המקצועי עבור 8% שטח מחסנים מעבר לזכויות הבנייה, נמצא כי המותר עומד על סך של 30.60 מ"ר, אותם נדרש עורך הבקשה לחלק בצורה יחסית ליח"ד. מכאן כי ישנה חריגה של 68.51 מ"ר למניין שטחי שירות – כאמור מהווה סטייה ניכרת מתקנות. על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי שטח של 30.6 מ"ר, בחלוקה יחסית לשטח יח"ד. יובהר כי השטח המותר להקמת מחסנים (8%) הינו נגזרת של השטח המותר בנוסף לממ"דים מעבר לזכויות. עת תיקון תכנית בכל צמצום שטח ממ"ד, כנגזרת מכך, יפחת שטח המחסנים המותרים. מספר קומות:		

מס' הקומות מוצע: מרתף + 2 קומות + חלל גג רעפים כקומה מלאה – בבדיקת הבקשה נמצא כי קומת גג הרעפים אינה עומדת בהנחיות "גלריה" ובשונה מנספח הבינוי. חלל גג הרעפים יוצר קומה שלישית – חריגה ממספר קומות המהווים סטייה ניכרת מהוראות תכנית. על עורך הבקשה להראות את חלל גג הרעפים כגלריה ולעמוד בהנחיות לעניין זה (הנחיות גלריה). מספר יחידות דיור: בכל שינוי אשר עורך הבקשה יידרש לבצע בהרמוניקה המתוקנת תהא השלכה על ממוצע שטח יח"ד שבגינן יידרש עורך הבקשה בחישוב ממוצע מחודש. תכנית בניה: על עורך הבקשה להציג חישוב של תכנית הבניה בקומת הקרקע, ע"מ לוודא שהמוצע תואם למותר. אישור הסדרי תנועה: ביום 26.03.2023 התקבלה דחייה לתכנית ע"י שעיו גאולה. "לדחות את הבקשה. נדרשת תכנית מתוקנת." טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכות הסביבה: ביום 28.03.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ובמועד לא הוגשו מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. חו"ד אדריכלית:		

עפ"י סעיף 10 א' לתקנון התכנית: "בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד". עפ"י סעיף 10 י"א (1) לתקנון התכנית: "הוועדה המקומית תוכל לאשר מתן היתרי בנייה מיוחדים הקשורים בשיקום מרפסות פתוחות, או סגורות, בתנאי שהיתר הבנייה הוא לצורך תיקון מרפסות קיימות ומקוריות בלבד, גם אם המרפסות ניבנו מחוץ לקווי הבניין המאושרים, או קווי בניין המוצעים, או מעל לדרך ציבורית". בהתייעצות עם הצוות המקצועי של המחלקה הוחלט כי: מרפסת הזיז המוצעת לחזית מזרחית הינה חדשה לכל דבר ועניין – מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית, לא ניתן לאשרה ויש להסירה מהבקשה. מרפסת הזיז המוצעת ל"שיפוף" בחזית מערבית – יהיה ניתן לאשרה בכפוף לאישור מחלקת שימור שכן כפי שצוין ע"י עורך הבקשה, מדובר בשיקום מרפסת מקורית. עפ"י סעיף 11 יט' לתקנון התכנית: "יותר בצוע 'קוקיות' בגג, אך לא ביותר מ – 30% מאורך החזית. ראה נספח 2" – עפ"י בדיקת המחלקה נראה כי בחלק מהמקומות חורג מהמותר. יש להטמיע חישוב לשם הוכחה ועמידה בסעיף זה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3839 תחילת תוקף: 22/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכנית	03/09/2023	חוות דעת תכנונית

הבאות: - תכנית 3839 תחילת תוקף 1997/09/22. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 10(יא): "נקבע בזאת ... כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת למעט המקרים הבאים... (4) הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, אחוזי הבניה, תכסית הבניה, וקווי הבניין." יובהר: עפ"י חו"ד של יועמ"ש הוועדה הגברת אילנית מיכאלי - חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות, אחוזי הבניה, תכסית הבניה, וקווי הבניין. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת 2 נספחי בינוי: נספח בינוי מנחה המציג את כיוון הגגות. קנ"מ 1:250. נספח עקרונות עיצוב, מחייב. - הבקשה מוצעת בשונה מנספח הגגות. לא פורסמה הקלה לעניין המתייחס לכיוון הגגות ועפ"י החלטת וועדת ערר: גם כאשר מדובר בנספח מנחה לעניין זה נדרש בפרסום הקלה ספציפית. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי גג בשונה מנספח. - מוצע בינוי בחלל גג הרעפים הנוצר – בשונה מנספח בינוי מחייב. המוצע אינו עומד בהנחיות "גלריה" כך שהדבר יוצר אף קומה חדשה, השונה מהמותר (הרחבה: ראה סעיף מספר קומות). שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (10 י"ב): "כתנאי למתן היתר בנייה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח על ידי קביעת אתר הבנייה, מיקום ריכוז חומרי הבנייה והכלים וגידור השטח. יש לקבוע בהיתר הבנייה		

הוראות לפנוי וניקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבנייה". על עורך הבקשה להקצות ולסמן שטח הערכות כפי דרישת סעיף 10 י"ב. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/05/29 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט מרפסות זיז החורגות מקו בניין מזרחי ומערבי בשיעור של עד 1.2 מטר. חריגת המרפסות מבוקשת בהתאם לסעיף 11 י"ז: "תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.2 מטר כמצוין בנספחים באופי הבנייה הקיים אך לא כהמשך לגג שטוח ולא מעל השטח הציבורי". לאור הדברים דלעיל לא ניתן לאשר את מרפסות הזיז המוצעות הגם ומהוות סטייה ניכרת מקווי בניין ומהוראות התכנית. על עורך הבקשה להסיר מרפסות זיז מוצעות לחזית מזרחית וכן לחזית מערבית. שטחי בניה: סעיף 9 ה' (2,3) אחוזי הבניה העיקריים המרביים, כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השירות שיפורטו להלן: שטח עיקרי: מותר: 140% משטח החלקה, היינו: $4.288 = 140\% * 206$ מ"ר מוצע בבקשה עיקרי בשטח של 338.64 מ"ר. המוצע חורג מהמותר בשטח של 50.24 מ"ר דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית. על עורך הבקשה לצמצם לשטח המותר. בבדיקת המחלקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את מבואת הכניסה (חזית דרומית) למניין השטחים המותרים. על עורך הבקשה להכליל שטח זה למניין שטח עיקרי מותר. שטחי שירות:		

מותר: עפ"י סעיף 9 ה' (3) שטח מרתף תת קרקעי אשר גובהו אינו עולה על 2.20 מ' ושתקרתו אינו גבוהה מפני הדרך ביותר מ-1.00 מ' – כמוצע בבקשה. מדובר בשטחי שירות בסך של 193.28 מ"ר. שטח מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתן אינו סגור: על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המדרגות החיצוניות למניין שטח שירות לצורך תשלום אגרות(מתקבל מעבר לזכויות הבנייה). מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א: מוצעים ממ"דים בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. סה"כ: 17.94 מ"ר. במידה ויידרש עורך הבקשה בצמצום יח"ד/ שטחים ולאחר תיקון התכנית – ממ"דים יבחנו בשנית. מחסנים: מוצעים בבקשה מחסנים בשטח של 99.11 מ"ר. בבדיקת הצוות המקצועי עבור 8% שטח מחסנים מעבר לזכויות הבנייה, נמצא כי המותר עומד על סך של 30.60 מ"ר, אותם נדרש עורך הבקשה לחלק בצורה יחסית ליח"ד. מכאן כי ישנה חריגה של 68.51 מ"ר למניין שטחי שירות – כאמור מהווה סטייה ניכרת מתקנות. על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי שטח של 30.6 מ"ר, בחלוקה יחסית לשטח יח"ד. יובהר כי השטח המותר להקמת מחסנים (8%) הינו נגזרת של השטח המותר בנוסף לממ"דים מעבר לזכויות. עת תיקון תכנית בכל צמצום שטח ממ"ד, כנגזרת מכך, יפחת שטח המחסנים המותרים. מספר קומות: עפ"י תקנון תכנית מותר 2 קומות כולל קומת גג רעפים.(עפ"י נספח מספר 1 גליון מספר 2) מס' הקומות מוצע: מרתף + 2 קומות + חלל גג רעפים כקומה מלאה – בבדיקת הבקשה נמצא כי קומת גג הרעפים אינה עומדת בהנחיות "גלריה" ובשונה מנספח הבינוי. חלל גג הרעפים יוצר קומה שלישית – חריגה ממספר קומות המהווים סטייה ניכרת מהוראות תכנית.		

על עורך הבקשה להראות את חלל גג הרעפים כגלריה ולעמוד בהנחיות לעניין זה (הנחיות גלריה). גבהים: בפרמטר זה תהיה התייחסות (ככל שמפרטת התכנית) לגבוי קומה, גבהים לעניין רום הגג, שיא הגג, מדלפות הגג וצורת הגג. גובה המדלפות לא יעלה על 2.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים בחלק הגובל עם שטח ציבורי. פורסמה הקלה בדבר הגבהת מדלפות בכ- 0.5 מטר. גובה המדלפות לא יעלה על 3.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים בחלק הפונה לחצר הפנימית. מבוקשת הגבהת המדלפות ב- 1.20-1.30 מ'. פורסמה לנידון הקלה. גובה מרבי מרצפת הקומה השנייה ועד לשיא הגג לא יעלה על 6.00 מ' – כמוצע בבקשה. מספר יחידות דיור: אין הגבלה של מס' יח"ד עפ"י התכנית החלה בחלקה, אך עפ"י סעיף 10(4,5): "גודל דירה מזערי יהיה 35 מ"ר. במקרים בהם ישנה תוספת יח"ד שטח הדירות הממוצע יהיה 65 מ"ר". מוצע בבקשה 8 יח"ד כאשר חישוב הממוצע(הוטמע בהרמוניקה) עומד על 53.5 מ"ר. לנידון פורסמה הקלה. בכל שינוי אשר עורך הבקשה יידרש לבצע בהרמוניקה המתוקנת תהא השלכה על ממוצע שטח יח"ד שבגינן יידרש עורך הבקשה בחישוב ממוצע מחודש. תכסית בניה: עפ"י סעיף 9 ה' תכסית הבניה המותרת בחלקה 80%. דהיינו: $206 \times 80\% = 161.60$ מ"ר. תכסית הבניה המוצעת: על עורך הבקשה להציג חישוב של תכסית הבניה בקומת הקרקע, ע"מ לוודא שהמוצע תואם למותר.		

אישור הסדרי תנועה: ביום 26.03.2023 התקבלה דחייה לתכנית ע"י שעיו גאולה. " לדחות את הבקשה. נדרשת תכנית מתוקנת." טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכות הסביבה: ביום 28.03.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ובמועד לא הוגשו מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. אישור שימור: ביום 30.04.2023 התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים ע"י יהונתן צחור. (שמור בארכיב אופטי) תנאים הוספו במערכת. חו"ד אדריכלית: עפ"י סעיף 10 א' לתקנון התכנית: "בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד". עפ"י סעיף 10 י"א (1) לתקנון התכנית: "הוועדה המקומית תוכל לאשר מתן היתרי בנייה מיוחדים הקשורים בשיקום מרפסות פתוחות, או סגורות, בתנאי שהיתר הבנייה הוא לצורך תיקון מרפסות קיימות ומקוריות בלבד, גם אם המרפסות ניבנו מחוץ לקווי הבניין המאושרים, או קווי בניין המוצעים, או מעל לדרך ציבורית". בהתייעצות עם הצוות המקצועי של המחלקה הוחלט כי: מרפסת הזיז המוצעת לחזית מזרחית הינה חדשה לכל דבר ועניין – מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית, לא ניתן לאשרה ויש להסירה מהבקשה. מרפסת הזיז המוצעת ל"שיפוף" בחזית מערבית – יהיה		

ניתן לאשרה בכפוף לאישור מחלקת שימור שכן כפי שצוין ע"י עורך הבקשה, מדובר בשיקום מרפסת מקורית. עפ"י סעיף 11 יט' לתקנון התכנית: "יותר בצוע "קוקיות" בגג, אך לא ביותר מ – 30% מאורך החזית. ראה נספח 2" – עפ"י בדיקת המחלקה נראה כי בחלק מהמקומות חורג מהמותר. יש להטמיע חישוב לשם הוכחה ועמידה בסעיף זה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת המבקש לבדיקה נוספת מול ראש הצוות	07/06/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי גג בשונה מנספח. - מוצע בינוי בחלל גג הרעפים הנוצר – בשונה מנספח בינוי מחייב. המוצע אינו עומד בהנחיות "גלריה" כך שהדבר יוצר אף קומה חדשה, השונה מהמותר (הרחבה: ראה סעיף מספר קומות). שלביות ביצוע:	22/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

על עורך הבקשה להקצות ולסמן שטח הערכות כפי דרישת סעיף 10 י"ב. קווי בניין: על עורך הבקשה להסיר מרפסות זיז מוצעות לחזית מזרחית וכן לחזית מערבית. שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצע בבקשה עיקרי בשטח של 338.64 מ"ר. המוצע חורג מהמותר בשטח של 50.24 מ"ר דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית. על עורך הבקשה לצמצם לשטח המותר. בבדיקת המחלקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את מבואת הכניסה (חזית דרומית) למניין השטחים המותרים. על עורך הבקשה להכליל שטח זה למניין שטח עיקרי מותר. שטחי שירות: במידה ויידרש עורך הבקשה בצמצום יח"ד/ שטחים ולאחר תיקון התכנית – ממ"דים יבחנו בשנית. מחסנים: בבדיקת הצוות המקצועי עבור 8% שטח מחסנים מעבר לזכויות הבנייה, נמצא כי המותר עומד על סך של 30.60 מ"ר, אותם נדרש עורך הבקשה לחלק בצורה יחסית ליח"ד. מכאן כי ישנה חריגה של 68.51 מ"ר למניין שטחי שירות – כאמור מהווה סטייה ניכרת מתקנות. על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי שטח של 30.6 מ"ר, בחלוקה יחסית לשטח יח"ד. יובהר כי השטח המותר להקמת מחסנים (8%) הינו נגזרת של השטח המותר בנוסף לממ"דים מעבר לזכויות. עת תיקון תכנית בכל צמצום שטח ממ"ד, כנגזרת מכך, יפחת שטח המחסנים המותרים.		

מספר קומות: מס' הקומות מוצע: מרתף + 2 קומות + חלל גג רעפים כקומה מלאה – בבדיקת הבקשה נמצא כי קומת גג הרעפים אינה עומדת בהנחיות "גלריה" ובשונה מנספח הבינוי. חלל גג הרעפים יוצר קומה שלישית – חריגה ממספר קומות המהווים סטייה ניכרת מהוראות תכנית. על עורך הבקשה להראות את חלל גג הרעפים כגלריה ולעמוד בהנחיות לעניין זה (הנחיות גלריה). מספר יחידות דיור: בכל שינוי אשר עורך הבקשה יידרש לבצע בהרמוניקה המתוקנת תהא השלכה על ממוצע שטח יח"ד שבגינן יידרש עורך הבקשה בחישוב ממוצע מחודש. תכנית בניה: על עורך הבקשה להציג חישוב של תכנית הבניה בקומת הקרקע, ע"מ לוודא שהמוצע תואם למותר. אישור הסדרי תנועה: ביום 26.03.2023 התקבלה דחייה לתכנית ע"י שעיו גאולה. " לדחות את הבקשה. נדרשת תכנית מתוקנת." טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכות הסביבה: ביום 28.03.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ובמועד לא הוגשו מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור.		

חו"ד אדריכלית: עפ"י סעיף 10 א' לתקנון התכנית: "בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד". עפ"י סעיף 10 י"א (1) לתקנון התכנית: "הוועדה המקומית תוכל לאשר מתן היתרי בנייה מיוחדים הקשורים בשיקום מרפסות פתוחות, או סגורות, בתנאי שהיתר הבנייה הוא לצורך תיקון מרפסות קיימות ומקוריות בלבד, גם אם המרפסות ניבנו מחוץ לקווי הבניין המאושרים, או קווי בניין המוצעים, או מעל לדרך ציבורית". בהתייעצות עם הצוות המקצועי של המחלקה הוחלט כי: מרפסת הזיז המוצעת לחזית מזרחית הינה חדשה לכל דבר ועניין – מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית, לא ניתן לאשרה ויש להסירה מהבקשה. מרפסת הזיז המוצעת ל"שיפוף" בחזית מערבית – יהיה ניתן לאשרה בכפוף לאישור מחלקת שימור שכן כפי שצוין ע"י עורך הבקשה, מדובר בשיקום מרפסת מקורית. עפ"י סעיף 11 יט' לתקנון התכנית: "יותר בצוע 'קוקיות' בגג, אך לא ביותר מ – 30% מאורך החזית. ראה נספח 2" – עפ"י בדיקת המחלקה נראה כי בחלק מהמקומות חורג מהמותר. יש להטמיע חישוב לשם הוכחה ועמידה בסעיף זה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3839 תחילת תוקף: 22/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד	22/05/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3839 תחילת תוקף 1997/09/22. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 10(יא): "נקבע בזאת ... כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת למעט המקרים הבאים...(4) הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, אחוזי הבניה, תכסית הבניה, וקווי הבניין." יובהר: עפ"י חו"ד של יועמ"ש הוועדה הגברת אילנית מיכאלי - חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות, אחוזי הבניה, תכסית הבניה, וקווי הבניין. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת 2 נספחי בינוי: נספח בינוי מנחה המציג את כיוון הגגות. קנ"מ 1:250. נספח עקרונות עיצוב, מחייב. - הבקשה מוצעת בשונה מנספח הגגות. לא פורסמה הקלה לעניין המתייחס לכיוון הגגות ועפ"י החלטת וועדת ערר: גם כאשר מדובר בנספח מנחה לעניין זה נדרש בפרסום הקלה ספציפית. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי גג בשונה מנספח. - מוצע בינוי בחלל גג הרעפים הנוצר – בשונה מנספח בינוי מחייב. המוצע אינו עומד בהנחיות "גלריה" כך שהדבר יוצר אף קומה חדשה, השונה מהמותר (הרחבה: ראה סעיף מספר קומות). שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (10 י"ב): "כתנאי למתן היתר בנייה יש להגדיר את הערכות		

הקבלן בשטח על ידי קביעת אתר הבנייה, מיקום ריכוז חומרי הבנייה והכלים וגידור השטח. יש לקבוע בהיתר הבנייה הוראות לפנוי וניקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבנייה". על עורך הבקשה להקצות ולסמן שטח הערכות כפי דרישת סעיף 10 י"ב. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/05/29 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט מרפסות זיז החורגות מקו בניין מזרחי ומערבי בשיעור של עד 1.2 מטר. חריגת המרפסות מבוקשת בהתאם לסעיף 11 י"ז: "תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.2 מטר כמצוין בנספחים באופי הבנייה הקיים אך לא כהמשך לגג שטוח ולא מעל השטח הציבורי". לאור הדברים דלעיל לא ניתן לאשר את מרפסות הזיז המוצעות הגם ומהוות סטייה ניכרת מקווי בניין ומהוראות התכנית. על עורך הבקשה להסיר מרפסות זיז מוצעות לחזית מזרחית וכן לחזית מערבית. שטחי בניה: סעיף 9 ה' (2,3) אחוזי הבניה העיקריים המרביים, כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השירות שיפורטו להלן: שטח עיקרי: מותר: 140% משטח החלקה, היינו: $4.288 = 140\% * 206$ מ"ר מוצע בבקשה עיקרי בשטח של 338.64 מ"ר. המוצע חורג מהמותר בשטח של 50.24 מ"ר דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית. על עורך הבקשה לצמצם לשטח המותר. בבדיקת המחלקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את מבואת הכניסה (חזית דרומית) למניין השטחים המותרים. על עורך הבקשה להכליל שטח זה למניין שטח עיקרי מותר.		

שטחי שירות: מותר: עפ"י סעיף 9 ה' (3) שטח מרתף תת קרקעי אשר גובהו אינו עולה על 2.20 מ' ושתקרתו אינו גבוהה מפני הדרך ביותר מ-1.00 מ' – כמוצע בבקשה. מדובר בשטחי שירות בסך של 193.28 מ"ר. שטח מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתן אינו סגור: על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המדרגות החיצוניות למניין שטח שירות לצורך תשלום אגרות(מתקבל מעבר לזכויות הבנייה). מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א: מוצעים ממ"דים בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. סה"כ: 17.94 מ"ר. במידה ויידרש עורך הבקשה בצמצום יח"ד/ שטחים ולאחר תיקון התכנית – ממ"דים יבחנו בשנית. מחסנים: מוצעים בבקשה מחסנים בשטח של 99.11 מ"ר. בבדיקת הצוות המקצועי עבור 8% שטח מחסנים מעבר לזכויות הבנייה, נמצא כי המותר עומד על סך של 30.60 מ"ר, אותם נדרש עורך הבקשה לחלק בצורה יחסית ליח"ד. מכאן כי ישנה חריגה של 68.51 מ"ר למניין שטחי שירות – כאמור מהווה סטייה ניכרת מתקנות. על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי שטח של 30.6 מ"ר, בחלוקה יחסית לשטח יח"ד. יובהר כי השטח המותר להקמת מחסנים (8%) הינו נגזרת של השטח המותר בנוסף לממ"דים מעבר לזכויות. עת תיקון תכנית בכל צמצום שטח ממ"ד, כנגזרת מכך, יפחת שטח המחסנים המותרים. מספר קומות: עפ"י תקנון תכנית מותר 2 קומות כולל קומת גג רעפים.(עפ"י נספח מספר 1 גליון מספר 2) מס' הקומות מוצע: מרתף + 2 קומות + חלל גג רעפים כקומה מלאה – בבדיקת הבקשה נמצא כי קומת גג הרעפים אינה עומדת בהנחיות "גלריה" ובשונה מנספח הבינוי.		

חל גג הרעפים יוצר קומה שלישית – חריגה ממספר קומות המהווים סטייה ניכרת מהוראות תכנית. על עורך הבקשה להראות את חלל גג הרעפים כגלריה ולעמוד בהנחיות לעניין זה (הנחיות גלריה). גבהים: בפרמטר זה תהיה התייחסות (ככל שמפרטת התכנית) לגבהי קומה, גבהים לעניין רום הגג, שיא הגג, מדלפות הגג וצורת הגג. גובה המדלפות לא יעלה על 2.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים בחלק הגובל עם שטח ציבורי. פורסמה הקלה בדבר הגבהת מדלפות בכ- 0.5 מטר. גובה המדלפות לא יעלה על 3.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים בחלק הפונה לחצר הפנימית. מבוקשת הגבהת המדלפות ב- 1.20-1.30 מ'. פורסמה לנידון הקלה. גובה מרבי מרצפת הקומה השנייה ועד לשיא הגג לא יעלה על 6.00 מ' – כמוצע בבקשה. מספר יחידות דיור: אין הגבלה של מס' יח"ד עפ"י התכנית החלה בחלקה, אך עפ"י סעיף 10(4,5): "גודל דירה מזערי יהיה 35 מ"ר. במקרים בהם ישנה תוספת יח"ד שטח הדירות הממוצע יהיה 65 מ"ר". מוצע בבקשה 8 יח"ד כאשר חישוב הממוצע(הוטמע בהרמוניקה) עומד על 53.5 מ"ר. לנידון פורסמה הקלה. בכל שינוי אשר עורך הבקשה יידרש לבצע בהרמוניקה המתוקנת תהא השלכה על ממוצע שטח יח"ד שבגינן יידרש עורך הבקשה בחישוב ממוצע מחודש. תכסית בניה: עפ"י סעיף 9 ה' תכסית הבניה המותרת בחלקה 80%. דהיינו: $206 \times 80\% = 161.60$ מ"ר. תכסית הבניה המוצעת: על עורך הבקשה להציג חישוב של		

תכנית הבניה בקומת הקרקע, ע"מ לוודא שהמוצע תואם למותר. אישור הסדרי תנועה: ביום 26.03.2023 התקבלה דחייה לתכנית ע"י שעיו גאולה. " לדחות את הבקשה. נדרשת תכנית מתוקנת." טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכות הסביבה: ביום 28.03.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ובמועד לא הוגשו מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. אישור שימור: ביום 30.04.2023 התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים ע"י יהונתן צחור. (שמור בארכיב אופטי) תנאים הוספו במערכת. חו"ד אדריכלית: עפ"י סעיף 10 א' לתקנון התכנית: "בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד". עפ"י סעיף 10 י"א (1) לתקנון התכנית: "הוועדה המקומית תוכל לאשר מתן היתרי בנייה מיוחדים הקשורים בשיקום מרפסות פתוחות, או סגורות, בתנאי שהיתר הבנייה הוא לצורך תיקון מרפסות קיימות ומקוריות בלבד, גם אם המרפסות ניבנו מחוץ לקווי הבניין המאושרים, או קווי בניין המוצעים, או מעל לדרך ציבורית". בהתייעצות עם הצוות המקצועי של המחלקה הוחלט כי: מרפסת הזיז המוצעת לחזית מזרחית הינה חדשה לכל דבר ועניין – מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית, לא ניתן לאשרה ויש להסירה מהבקשה.		

מרפסת הזיז המוצעת ל"שיפוץ" בחזית מערבית – יהיה ניתן לאשרה בכפוף לאישור מחלקת שימור שכן כפי שצוין ע"י עורך הבקשה, מדובר בשיקום מרפסת מקורית. עפ"י סעיף 11 יט' לתקנון התכנית: "יותר בצוע "קוקיות" בגג, אך לא ביותר מ – 30% מאורך החזית. ראה נספח 2" – עפ"י בדיקת המחלקה נראה כי בחלק מהמקומות חורג מהמותר. יש להטמיע חישוב לשם הוכחה ועמידה בסעיף זה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר הגבהת מדלפות הגג בכ- 0.50 מ מחזית שפונה לרחוב מזרחית ומערבית - הקלה בדבר דירות קטנות מ 65 מ"ר - הקלה בדבר הגבהת מדלפות הגג בכ 1.20-1.30 מ בחזית הפונה לחצר פנימית - הקלה בדבר בניה בקיר משותף לחלקה צמודה ללא הסכמת בעלים -	15/11/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור משרד הבריאות	6
	חוזת 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

10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום .
15	במידה ויידרשו שינויים בתכנון (עקב דרישת גורמי תכנון, בקרה ופיקוח נוספים ו/או אילוצים שונים), המשפיעים באופן ניכר במרכיבי השימור, יש להציגם שוב למחלקת השימור ולקבל אישור חדש של מחלקת השימור
16	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור. נספח הפרטים המאושר ע"י מח' השימור יצורף להיתר הבניה ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו.
17	יש לצרף להרמוניקה הנחיות מפורטות לשחזור החזיתות הפנימיות בהתאם למצבן המקורי. ל מספור ופירוק אבן הבניה, משקופי הפתחים והפרטים הקיימים והעתקתם נאמנה בקו בנין פנימי מוצע.
18	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור וטופס מינוי חתום ע"י אדריכל.
19	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור
20	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.
21	אישור תכנית תאורה חתומה , הכוללת פתרון העתקת תשתית / עמוד תאורה במסגרת העבודה
22	אישור סופי של מחלקת הסדרי תנועה על תשלום כופר חניה
23	תנאי להפניה לגורמים- אישור מחלקת איכות הסביבה

המלצת האגף **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים:

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה להקצות ולסמן שטח הערכות כפי דרישת סעיף 10 י"ב.

קווי בניין:

על עורך הבקשה להסיר מרפסות זיז מוצעות לחזית מזרחית וכן לחזית מערבית.

שטחי בניה:

שטח עיקרי:

על עורך הבקשה:

- להראות תכנית גגות הכולל חלל כפול כאשר כל הקומה עומדת ב-50% היכן שאין רצפה (עפ"י סימון נספח, ראה סימון בתכנית b).

- יש למנות שטח הגג לשימוש במניין שטח שירות הניתן מעבר לזכויות עפ"י הוראות התכנית.

- להעביר חתך נקודתי כמסומן בתכנית b.

- לחשב את שטח המבואה בחזית הדרומית מערבית במניין שטח עיקרי מוצע וכמפורט בתכנית b.

שטח שירות:

- שטח מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתן אינו סגור - על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המדרגות החיצוניות למניין שטח שירות לצורך תשלום אגרות (מעבר לזכויות הבנייה).

- מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א: על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממדים לכדי 9 מ"ר נטו.

- שטח חללי גג – על עורך הבקשה:

- להראות תכנית גגות הכולל חלל כפול כאשר כל הקומה עומדת ב-50% היכן שאין רצפה (עפ"י סימון נספח, ראה סימון בתכנית b).

- יש למנות שטח הגג לשימוש במניין שטח שירות הניתן מעבר לזכויות עפ"י הוראות התכנית.

- להעביר חתך נקודתי כמסומן בתכנית b.

מחסנים:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את שטחי המחסנים לכדי 8% מהשטח המותר כולל ממדים, דהיינו לשטח של 30.60 מ"ר.

- להסיר את חישוב המחסנים מהממדים המוצעים שכן יש לחשבם במניין עיקרי (דבר המהווה סטייה ניכרת לעניין מס' קומות).

- להראות חלוקה יחסית של המחסנים ליח"ד המוצעות.

מספר קומות:

על עורך הבקשה:

- להראות תכנית גגות הכולל חלל כפול כאשר כל הקומה עומדת ב-50% היכן שאין רצפה (עפ"י סימון נספח, ראה סימון בתכנית b).

- יש למנות שטח הגג לשימוש במניין שטח שירות הניתן מעבר לזכויות עפ"י הוראות התכנית.

- להעביר חתך נקודתי כמסומן בתכנית b.

תכנית בניה:

על עורך הבקשה להציג חישוב של תכנית הבניה בקומת הקרקע, ע"מ לוודא שהמוצע תואם למותר, ככל וימצא שחורג מסך של 161.60 מ"ר עורך הבקשה נדרש בצמצום התכנית שכן מעוגן בסטייה ניכרת.

אישור הסדרי תנועה:

ביום 26.03.2023 התקבלה דחייה לתכנית ע"י שעיו גאולה "לדחות את הבקשה, נדרשת תכנית מתוקנת", בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף נמצא כי בתיק קודם 2015/280.00 שולמו כופר חניה אך לא הומצאו בבקשה זו למחלקת הסדרי תנועה, על כן הוחלט - תנאי להיתר בניה יהא המצאת אישור תשלום כופר החניה למחלקת הסדרי תנועה וקבלת אישור סופי מהם.

אישור איכות הסביבה:

ביום 28.03.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ובמועד לא הוגשו מסמכים נדרשים, בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף הוחלט – על עורך הבקשה להמציא תנאי איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים.

חו"ד אדריכלית:

- עפ"י סעיף 10 א' לתקנון התכנית: "בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד" – על עורך הבקשה לשנות את עורך הבקשה לאדריכל רשום.

- מרפסת הזיז המוצעת לחזית מזרחית הינה חדשה לכל דבר ועניין – מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית, לא ניתן לאשרה ויש להסירה מהבקשה.

- עפ"י סעיף 11 יט' לתקנון התכנית: "יותר בצוע "קוקיות" בגג, אך לא ביותר מ – 30%

מאורך החזית. ראה נספח 2" – עפ"י בדיקת המחלקה נראה כי בחלק מהמקומות חורג מהמותר – על עורך הבקשה להטמיע חישוב לשם הוכחה ועמידה בסעיף זה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2013/0664.02</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרוידיגר אהרון
עורך הבקשה	פרנק מילכה גולדי
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הארבעה 12, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	23	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985			
8223	תחילת תוקף	06/07/2004			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, בחלקה הנידונה הופק היתר ביום 18/06/2019 עבור תוספת בנייה בתיק רישוי מספר 2015/119.00. בהיתר זה אושרו 23.22 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הארבעה 12 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30660, חלקה: 23.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 5 קומות, בעל 2 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +8.15 עבור יח"ד מספר 7 מוצעת מרפסת זיז לחזית מזרחית, אחורית.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023.07.27. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 23. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות, במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.
23/06/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8223 תחילת תוקף: 06/07/2004 ייעוד הקרקע:

רקע לבקשה: התיק נידון ברשות רישוי מיום 10.12.2023 ובה הוחלט לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק. ביום 03.04.2024 אושרה תכנית מתוקנת ועתה היא זו הנבחנת כאן. ביום 15.04.2024 הוחל בפרסום הבקשה. במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות: "בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב". "הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע". "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותרים". תום מועד הגשת התנגדויות: 2024.05.28. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. להלן התייחסות להחלטת רשות הרישוי: נספח בינוי: מוצעת בבקשה מרפסת זיז שאינה מקורה ומעל בינוי עתידי(תב"ע). המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי מחייב, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. התייחסות האגף: ביום 15.04.2024 הוחל בפרסום לעניין זה – ללא התנגדויות. שלביות ביצוע: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מסעיף		

שלביות ביצוע להוראות התכנית. התייחסות האגף: ביום 15.04.2024 הוחל בפרסום לעניין זה – ללא התנגדויות. קווי בניין: מרפסת הזיז מבוקשת בחריגה מקו בניין צפוני בשיעור של כ- 0.8 מטר. לנידון כאמור, לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין צפוני או לחילופין ל"כנס" את מרפסת הזיז בתוך קווי בניין מאושרים. התייחסות האגף: בתכנית ב שהוגשה ניתן לראות כי עורך הבקשה מתכנס בתוך קו בניין צפוני, כך שעתה מוצע בתוך תחום קווי בניין מאושרים. בחינת מרפסת זיז: עומק: מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2 מטר כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר עומק מרפסת לכדי 2 מטר. התייחסות האגף: ביום 15.04.2024 הוחל בפרסום לעניין זה – ללא התנגדויות. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. עורכת הבקשה מציינת כי בחזית קיימות מרפסות. את המרפסות יש לתאם מול ראש צוות לעניין חומרי גמר. רום המעקה המוצע עולה על המותר. יש להציע כפי האופן הבא: 45 ס"מ מעקה בנוי ומעליו מעקה תקני.		

התייחסות האגף: בתכנית b שהוגשה ניתן לראות כי הוטמעו פרטי בנייה כפי הדרישה. חומרי גמר תואמו ואושרו ע"י ראש צוות. שמור בארכיב אופטי. בתכנית b שהוגשה ניתן לראות כי עורך הבקשה מציע מעקה כפי הנחיות האגף. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות האגף: הוגשה תכנית מתוקנת b העונה על דרישות האגף.		
1. "בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב" 2. "הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע" 3. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותרים"	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
1. "בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב" 2. "הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע" 3. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותרים"	07/04/2024	הכנת נוסח פרסום
: נספח בינוי: מוצעת בבקשה מרפסת זיז שאינה מקורה ומעל בינוי עתידי(תב"ע). המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי מחייב, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי.	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

שלביות ביצוע: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מסעיף שלביות ביצוע להוראות התכנית. קווי בניין: מרפסת הזיז מבוקשת בחריגה מקו בניין צפוני בשיעור של כ- 0.8 מטר. לנידון כאמור, לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין צפוני או לחילופין ל"כנס" את מרפסת הזיז בתוך קווי בניין מאושרים. בחינת מרפסת זיז: עומק: מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2 מטר כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר עומק מרפסת לכדי 2 מטר. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. עורכת הבקשה מציינת כי בחזית קיימות מרפסות. את המרפסות יש לתאם מול ראש צוות לעניין חומרי גמר. רום המעקה המוצע עולה על המותר. יש להציע כפי האופן הבא: 45 ס"מ מעקה בנוי ומעליו מעקה תקני. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל-120 יום לצורך ביצוע פרסום		
	12/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מומלץ לפרסם את הבקשה לפי 149: נספח בינוי: מוצעת בבקשה מרפסת זיז שאינה מקורה ומעל בינוי עתידי(תב"ע). המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי מחייב, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מסעיף שלביות ביצוע להוראות התכנית. קווי בניין: מרפסת הזיז מבוקשת בחריגה מקו בניין צפוני בשיעור של כ- 0.8 מטר. לנידון כאמור, לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין צפוני או לחילופין ל"כנס" את מרפסת הזיז בתוך קווי בניין מאושרים. בחינת מרפסת זיז: עומק: מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2 מטר כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר עומק מרפסת לכדי 2 מטר. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. עורכת הבקשה מציינת כי בחזית קיימות מרפסות. את המרפסות יש לתאם מול ראש צוות לעניין חומרי גמר. רום המעקה המוצע עולה על המותר. יש להציע כפי האופן הבא: 45 ס"מ מעקה בנוי ומעליו מעקה תקני.		

הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8223 תחילת תוקף: 06/07/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 8223 תחילת תוקף 2004/07/06. - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. - מדיניות מהנדס עיר. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי, מחייב. עפ"י נספח בינוי יותר עבור יח"ד מספר 7 הרחבת בנייה הכוללת 2 מרפסות (האחת לכיוון צפון והשנייה לכיוון מזרח).	06/11/2023	חוות דעת תכנונית

מוצעת בבקשה מרפסת זיז שאינה מקורה ומעל בינוי עתידי(תב"ע). המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי מחייב, כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9 (ז'): שלבי ביצוע – הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה מלמטה למעלה. המוצע אינו עומד בדרישה שכן מבוקשת בנייה חלקית, עבור מרפסת זיז ליח"ד אחת בלבד. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מסעיף שלביות ביצוע להוראות התכנית. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/12/15 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: מרפסת הזיז מבוקשת בחריגה מקו בניין צפוני בשיעור של כ- 0.8 מטר. לנידון כאמור, לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין צפוני או לחילופין ל"כנס" את מרפסת הזיז בתוך קווי בניין מאושרים. בחינת מרפסת זיז: שטח : מותר: מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: עבור יח"ד מספר 7 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 14.39 מ"ר. עומק : מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות		

למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2 מטר כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר עומק מרפסת לכדי 2 מטר. מרווח : מותר: בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצעת חריגה מקו בניין צפוני בשיעור של 0.8 מטר. מרווח (צפוני) קיים של 30.2 מ' * 40% = 92.0 מטר. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. עורכת הבקשה מציינת כי בחזית קיימות מרפסות. את המרפסות יש לתאם מול ראש צוות לעניין חומרי גמר. רום המעקה המוצע עולה על המותר. יש להציע כפי האופן הבא: 45 ס"מ מעקה בנוי ומעליו מעקה תקני. עפ"י נוהל מחלקתי לעניין מרפסות: יש להגיש מרפסות בצמדים – אחת מעל לשנייה או אחת לצד השנייה. ע"ג ההרמוניקה, בחזית מזרחית ישנן מספר מרפסות זיז שבהיתרים ועל כן עומד בנוהל מחלקתי לעניין הגשה בצמדים. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
	22/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0142.00</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בשטח של 30 מ"ר על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר צאצקין ארנסט
עורך הבקשה	מזרחי דורון
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד משה דיין 149, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30630	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3144	תחילת תוקף	05/06/1986	53	אזור מגורים כללי	29000
3265	תחילת תוקף	05/08/1984			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990	1025	אזור מגורים כללי	3888
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 12/05/1992 בת.ב. 1991/0156.00 עבור "הקמת בניין חדש למגורים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 2,371.83 מ"ר.

ע"פ בדיקה, קיימים בבניין היתרים נוספים שאינם רלוונטיים לבקשה זו בכניסות אחרות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין רכבת ולו 3 כניסות המשמש למגורים, בן 4 קומות מעל קומת מרתף לחניה, ברחוב
שד' משה דיין 149 בשכונת פסגת זאב, גוש: 30630 חלקה: 18.

מצב מוצע:

קומת ד' מפלס +9.73:

פנים הדירה – מוצע הריסת חלק מהתקרה והקמת מדרגות פנימיות כגישה לקומה העליונה.

קומה ד' מפלס +12.49:

מוצעת תוספת קומה כהרחבה ליח"ד שמתחת עבור משפחת צאצאין הכוללת חדר מגורים ולכיוון צפון
ומערב מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

1. "הקלה מהוראות התכנית בדבר העברת הדודים על גג התוספת המוצעת".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 01.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו
התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18 הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת
דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.	26/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/09 תחילת תוקף: 02/05/1997 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נדון בוועדת המשנה ביום 02/01/2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. הוגשה תכנית מתוקנת b בה ניתן לראות כי צומצם שטח מוצע לתוספת לכדי 30 מ"ר המותרים מתב"ע, חושב שטח המדרגות, סומן בינוי קל קיים ללא היתר להריסה וכן תוקנו הערות המסומנות על תכנית a. כעת משהוגשו השלמות ותוכנית מתוקנת, הבקשה מובאת לדיון נוסף. להלן ההחלטה מתאריך 02/01/2024 והתייחסות המחלקה: לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח בסך של 4.31 מ"ר מעבר ל-30 מ"ר המותרים שלא הוכח לגבם זכויות נותרות וזאת מאחר ולא חושבו המדרגות	26/06/2024	חוות דעת תכנונית

הפנימיות, מעבר לכך התכנון המוצע מהווה חשש לפיצול יח"ד ואף לא מסומן ע"ג ההרמוניקה את הדודים שלגבם פורסמה הקלה ואף ישנו בינוי בחזיתות אשר עורך הבקשה אינו מראה אותם דבר המהווה מצג שווא. שטח בניה : על עורך הבקשה לחשב את המדרגות בקומה ג' מפלס 9.73 במניין השטחים ולהציע בינוי על הגג בשטח כולל מדרגות של 30 מ"ר – עורך הבקשה מחשב את שטח המדרגות המוצע במניין שטח עיקרי קיים ומצמצם את הבינוי על הגג ל- 30 מ"ר כולל מדרגות כנדרש. קולטים דודים : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה בתכנית הגגות את הדודים והקולטים – עורך הבקשה הטמיע דודים בתכנית גגות כנדרש. חווות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה: -לתאם פגישה עם ראש הצוות לעיצוב התוספת על הגג ושינוי מיקום המדרגות – בוצעה פגישה עם ראש הצוות. - להראות ע"ג התכניות חזיתות וחתכים את הבינוי קל הקיים בפועל בבניין בין שבהיתר ובין שלא, מה שלא בהיתר יש לסמן בצהוב להריסה לא בהיתר זה – סומן בהרמוניקה בינוי קל קיים ללא היתר "להריסה לא בהיתר זה". - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a - תוקנו הערות.		

לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח בסך של 4.31 מ"ר מעבר ל-30 מ"ר המותרים שלא הוכח לגבם זכויות נותרות וזאת מאחר ולא חושבו המדרגות הפנימיות, מעבר לכך התכנון המוצע מהווה חשש לפיצול יח"ד ואף לא מסומן ע"ג ההרמוניקה את הדודים שלגבם פורסמה הקלה ואף ישנו בינוי בחזיתות אשר עורך הבקשה אינו מראה אותם דבר המהווה מצג שווא. שטח בניה : על עורך הבקשה לחשב את המדרגות בקומה ג' מפלס 9.73 במניין השטחים ולהציע בינוי על הגג בשטח כולל מדרגות של 30 מ"ר. קולטים דודים : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה בתכנית הגגות את הדודים והקולטים. חווות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה: -לתאם פגישה עם ראש הצוות לעיצוב התוספת על הגג ושינוי מיקום המדרגות. - להראות ע"ג התכניות חזיתות וחתכים את הבינוי קל הקיים בפועל בבניין בין שבהיתר ובין שלא, מה שלא בהיתר יש לסמן בצהוב להריסה לא בהיתר זה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
	26/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח בסך של 4.31 מ"ר מעבר ל-30 מ"ר המותרים שלא הוכח לגבם זכויות נותרות וזאת מאחר ולא חושבו המדרגות הפנימיות, מעבר לכך התכנון המוצע מהווה חשש לפיצול יח"ד ואף לא מסומן ע"ג ההרמוניקה את הדודים שלגבם פורסמה הקלה ואף ישנו בינוי בחזיתות אשר עורך הבקשה אינו מראה אותם דבר המהווה מצג שווא. שטח בניה : על עורך הבקשה לחשב את המדרגות בקומה ג' מפלס 9.73 במניין השטחים ולהציע בינוי על הגג בשטח כולל מדרגות של 30 מ"ר. קולטים דודים : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה בתכנית הגגות את הדודים והקולטים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה: -לתאם פגישה עם ראש הצוות לעיצוב התוספת על הגג ושינוי מיקום המדרגות. - להראות ע"ג התכניות חזיתות וחתכים את הבינוי קל הקיים בפועל בבניין בין שבהיתר ובין שלא, מה שלא בהיתר יש לסמן בצהוב להריסה לא בהיתר זה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	26/12/2023	חוות דעת תכנונית

5/53/09 תחילת תוקף: 02/05/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 3601 תחילת תוקף 22/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3144 תחילת תוקף 05/06/1986, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62'. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 3 נספחי בינוי כאשר הינם מנחים פרט למספר הקומות אשר מחייבים, המוצע הינו תוספת קומה בהתאם להוראות אשר בגינה לא נדרש פרסום. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע.		

שטח בניה: מותר לפי תבע (3061): סעיף 9(ז) "תותר תוספת של חדרים על הגג, שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל מדרגות" יובהר כי שטח זה מעבר לזכויות הבניה. מוצע בבקשה: שטח עיקרי עבור חדר על הגג בסך של 29.97 מ"ר, בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את שטח המדרגות כנדרש בהוראות התכנית, מכאן כי ישנה חריגה של 4.31 מ"ר. עורך הבקשה אינו מפרט זכויות בניה נותרים למימוש – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות בקומה ג' מפלס 9.73 במניין השטחים ולהציע בינוי על הגג בשטח כולל מדרגות של 30 מ"ר. מס' קומות: מותר לפי תבע: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ואלו מעל קומת חניה תת קרקעית. עפ"י סעיף 9(ז) "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות". מוצע בבקשה: תוספת קומה אחת ע"ג 4 קומות קיימות. יובהר, כי הבינוי מוצע ע"ג גג המוצמד למבקש. מרפסת גג: מוצע בבקשה: קומת ד' מפלס +12.49, צפונית ומערבית – מרפסת גג היוצאת מדירה מוצעת בתוך קו הבניין בשטח של 28.84 מ"ר, מרפסת הגג הינה ע"ג גג מוצמד למבקש. קולטים דודים: נדרש עפ"י תבע: סעיף 9(ז) "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלה, במקרים חריגים יהא ניתן להתקין דוד וקולט אחד על גג החדר באישור מהנדס העיר". עורך הבקשה מפרסם הקלה בנדון אך אינו מציג כלל דודים וקולטים ע"ג הגג המשותף ולא ע"ג הגג המוצע – על עורך		

הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה בתכנית הגגות את הדודים והקולטים. אישור שימור: לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: בבחינת ראש הצוות נמצא כי המדרגות כפי שהוצעו בבקשה אינם מתקבלות מאחר ובתכנונם יש חשש לפיצול יח"ד עתידית, בנוסף ואף הבינוי המוצע בגג נדרש בצמצום של 4.31 מ"ר ובכך תהיינה השפעה גם על התכנון הכולל, בנוסף עורך הבקשה אינו מראה את התוספות הקיימות מחומרים קלים בבניין דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה: -לתאם פגישה עם ראש הצוות לעיצוב התוספת על הגג ושינוי מיקום המדרגות. - להראות ע"ג התכניות חזיתות וחתיכים את הבינוי קל הקיים בפועל בבניין בין שבהיתר ובין שלא, מה שלא בהיתר יש לסמן בצהוב להריסה לא בהיתר זה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה מהוראות התכנית בדבר העברת הדודים על גג התוספת המוצעת	28/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2014/0880.02</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה על הגג - תוספת לדירה + תוספת יחידת דיור ,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גוטליב יהודית
עורך הבקשה	שבילי ניסים
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

פישל אהרון 28 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	58	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5619א	תחילת תוקף	17/06/2014	1	מגורים ג	634

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה שהופקו בחלקה הנידונה:

- בתאריך 30/05/2022 הינו להיתר בניה בת.ב. 2014/880.01 עבור " הרחבת דירות והעברת שטח מדירה 1 לדירה 2". בהיתר זה אושרו 281.62 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 62.25 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

- בתאריך 27/08/2018 הינו להיתר בניה בת.ב. 2014/880.00 עבור " תוספת בניה - תוספת יחידת דיור עפ"י תב"ע", בהיתר זה אושרו 144.68 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 18.96 מ"ר עבור שטחי שירות.

מהות הבקשה:

מוצע בבקשה בניין מגורים בן 5 קומות המשמש למגורים, הכניסה לבניין מרחוב אהרון פישל 28 בשונת בוכרים גוש: 30103 חלקה: 58.

מצב מוצע:

קומה ד' מפלס +12.40:

תוספת על הגג הכוללת מדרגות פנימיות מקומה מטה וכן תוספת יח"ד הכוללת ממ"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו 2 הקלות:

"שינוי מנספח הבינוי".

"בניה שלא בהינף אחד".

לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך: 07/05/2024.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 58.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 בהמשך להחלטת הועדה.

על פי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
	26/06/2024	הכנת המלצה

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים: התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את 3 המתנגדים, יצוין כי הבקשה תואמת תבע פרט לשלביות ביצוע ושינויים פנימיים מנספח הבינו'. ככל ותחליט הוועדה שאין לזמן את המתנגדים המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. התנגדויות: * "המדרגות צרות במיוחד שנועד עבוד 6 דיירים כשבפועל סך הדיירים הוכפל, אני נכה ומבוגרת וסובלת מעומס בחדר המדרגות". - חדר המדרגות הינו קיים בפועל, תוספת יח"ד לא משנה את חדר המדרגות הקיים מטה. *"מדובר בבניין ישן ורעוע מאוד ויש חשש מתוספת כובד מהבנייה". - עורך הבקשה המציא תכנית חיזוקים כנדרש. * "תוספת דיירים תוסיף מטרד". - תוספת יח"ד הינה תואמת תבע. "הבניה המתוכננת עשויה לפגוע בדירת מגוריי בחסימת אור השמש ואוויר, הן מבחינת פתיחת חלונות ומרפסות מול דירתי בקרבה מינימלית". - הבקשה המוצעת תואמת תבע פרט לשלביות ביצוע ונספח בינוי לשינויים פנימיים ולא חיצוניים. ממ"ד: חזית מזרחית, קומה ד' מפלס +12.40: על עורך הבקשה לצמצם את עובי קיר הממ"ד החיצוני המוצע לכיד 30-35 ס"מ ואת השטח הנותר להעביר לשטח עיקרי מוצע.		תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	26/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5619א תחילת תוקף: 17/06/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ג רקע לבקשה: התיק נדון ברשות הרישוי ביום 19/11/2023 ובה הוחלט: "לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת, היות והמוצע בבקשה הרחבת דירה ותוספת יח"ד בקומת הגג בשונה מנספח בינוי האומנם הנספח מנחה לעניין זה אך לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי וכן לעניין שלביות ביצוע הגם שלא חושב השטחים כנדרש וכן מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת בנוסף לא התקבל אישור הסדרי תנועה עם החניה המוצעת". - הוגשה תכנית מתוקנת b בה ניתן לראות כי הוסרו המרפסות והחניה מהבקשה, תוקן חישוב השטח הנדרש וכן בוצע פרסום הקלות נדרשות לפי סעיף 149 שלאחריו התקבלו 3 התנגדויות. כעת משהוגשו השלמות ופורסמה התכנית הינה נבחנית כמפורט מטה: להלן ההחלטה מתאריך 19/11/2024 והתייחסות המחלקה : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הרחבת דירה ותוספת יח"ד בקומת הגג בשונה מנספח בינוי האומנם הנספח מנחה לעניין זה אך לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי וכן לעניין שלביות ביצוע הגם שלא חושב השטחים כנדרש וכן מוצעות מרפסות מחוץ		

לקווי בניין המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת בנוסף לא התקבל אישור הסדרי תנועה עם החניה המוצעת כמו"כ ישנם שינויים בפתחים בקומת הקרקע שיש לתאמם עם ראש הצוות. נספח בינוי : המוצע בבקשה מהווה הגדלת יח"ד קיימת מקומה מטה ותוספת של יח"ד חדשה קטנה מהמוצע בנספח בנוסף לא מוצע מרפסות זיז האומנם הנספח לא מחייב לעניין זה אך יש לפרסם הקלה לעניין שינוי מהותי מנספח הבינוי – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שינוי מנספח הבינוי, עורך הבקשה פרסם את ההקלות הנדרשות הבאות: "שינוי מנספח הבינוי ובניה שלא בהינף אחד" - כנדרש. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד - פורסמה הקלה כנדרש. מרפסת זיז: חזית מזרחית: קומה ג' מפלס +9.60: קומת ד מפלס +12.40: - על עורך הבקשה להסיר את המרפסות מהבקשה המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת מתוכנית לעניין קווי בניין, המרפסות הוסרו מהבקשה – כנדרש. מרפסת גג: קומת ד מפלס +12.40: מוצעת מרפסת גג בשטח של 5.54 מ"ר בתוך קווי בניין – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת גג כשטח עיקרי עפ"י הערה בטבלה 5 בהוראות התוכנית. – תוקן, מרפסת הגג חושבה כשטח עיקרי קיים - כנדרש.		

אישור מחלקת הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה הכולל את החניה המוצעת - בהתייחסות מחלקת הסדרי תנועה במערכת מיום 20.3.2023 נרשם כי "עבור תוספת יח"ד 1 לא נדרש להתקין מ"ח ע"פ סעיף 14.1.5" - עורך הבקשה הסיר את החניה מהבקשה. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתאם את השינויים בפתחים עם ראש הצוות – בוצע בהתאמה להנחיית ר"צ. - על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפים המופיעים בתכנית a - תוקנו כלל ההערות. התנגדויות: על פי נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות לפרסום שבוצע, לטענת המתנגדים: * "המדרגות צרות במיוחד שנועד עבוד 6 דיירים כשבפועל סך הדיירים הוכפל, אני נכה ומבוגרת וסובלת מעומס בחדר המדרגות". - חדר המדרגות הינו קיים בפועל, תוספת יח"ד לא משנה את חדר המדרגות הקיים מטה. *"מדובר בבניין ישן ורעוע מאוד ויש חשש מתוספת כובד מהבנייה". - עורך הבקשה המציא תכנית חיזוקים כנדרש. * "תוספת דיירים תוסיף מטרד". - תוספת יח"ד הינה תואמת תבע. "הבניה המתוכננת עשויה לפגוע בדירת מגורי בחסימת אור השמש ואוויר, הן מבחינת פתיחת חלונות ומרפסות מול דירתי בקרבה מינימלית". - הבקשה המוצעת תואמת תבע פרט לשלביות ביצוע ונספח בינוי לשינויים פנימיים ולא חיצוניים.		

להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5619 א תחילת תוקף 17/06/2014 אזור מגורים ג . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 5619 א סעיף 4.1.2(ו): "גובה הבניה המרבי, מס' יח"ד המרבי, קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין, מס' קומות המרבי ושימוש באבן כדוגמת הקיים" המוצע אינו חורג מסעיפים אלה. קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין שהוגש מיום שהוגש מיום 22/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 5619 א . ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. שטחי בניה: ש. עיקרי: ש. עיקרי מותר: שטח עיקרי בסך של 1,468 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים בהרמוניקה: בסך של 49.300 מ"ר. ש. עיקרי קיים עפ"י היתר מספר 2014/880.01 : בסך של 1,320.01 מ"ר		

ש. עיקרי מוצע: בסך של 33.76 מ"ר. חישוב: $320.01,1 \text{ מ"ר (עפ"י היתר קודם) } + 33.76 \text{ מ"ר} = 34.639,1 \text{ מ"ר} > 1,468 \text{ מ"ר המותרים} - \text{אין מניעה לאשר.}$ ש. שירות: ש. שירות מותר: שטח שירות בסך 165.36 מ"ר כאשר: 131.60 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו- 33.76 מ"ר מתחת למפלס הכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 11.99 מ"ר. ש. שירות קיים עפ"י היתר מספר 2014/880.01 : 137.45 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך 60.12 מ"ר. חישוב: $60.12 \text{ (מוצע) } + 45.137 \text{ (קיים בהיתר קודם) } = 150.00 \text{ מ"ר} > 165.3 \text{ מ"ר המותרים.}$ ממ"ד: חזית מזרחית: קומה ד' מפלס +12.40: מוצע תוספת ממ"ד תואם את התב"ע המחושב כשטח שירות בשטח של 12.29 מ"ר ברוטו בתוך קווי בניין, אך עובי קיר הממ"ד המוצע בבקשה הינו 45 ס"מ כאשר בהיתר קודם ניתן לראות כי אושר ממ"ד עם קיר חיצוני בעובי של 30 ס"מ - על עורך הבקשה לצמצם את עובי קיר הממ"ד החיצוני המוצע לכיד 30-35 ס"מ ואת השטח הנותר להעביר לשטח עיקרי מוצע. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע 5619 א טבלה 5: 13 יח"ד קיים בבקשה: 12 יח"ד מוצע בבקשה: 1 יח"ד חדשה, סה"כ 13 יח"ד - כמותר.		

גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע 738757 טבלה 5 : גובה מעל הכניסה הקובעת של +15.30 מטר (מעל גובה זה יותר מעקה תקני ויציאה לגג) מוצע בבקשה: בגובה של 15.30 + ומעקה תקני בגובה של + 16.35 תואם את נספח הבינוי כאשר הנספח מחייב לעניין זה - כמותר. מספר קומות: מותר עפ"י תב"ע 738757 טבלה 5 : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת . קיים בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת . מוצע בבקשה: תוספת בינוי לקומת הגג ללא שינוי במספר קומות - כמותר. בקרה הנדסית: התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ע"י מאור ברעם מדייגו בתאריך 20/09/2023 כאשר התוכנית המוצעת תואמת את האישור שהתקבל כנדרש. אישור מחלקת הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 20/09/2023 ע"י גאולה שעיו. אישור שימור: התקבל פטור ממחלקת השימור ע"י תמר קוך בתאריך 02/08/2022		

שינוי מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הרחבת דירה ותוספת יח"ד בקומת הגג בשונה מנספח בינוי האומנם הנספח מנחה לעניין זה אך לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי וכן לעניין שלביות ביצוע הגם שלא חושב השטחים כנדרש וכן מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת בנוסף לא התקבל אישור הסדרי תנועה עם החניה המוצעת כמו"כ ישנם שינויים בפתחים בקומת הקרקע שיש לתאמם עם ראש הצוות. סטייה ניכרת : (ראה סעיף מרפסת זיז) נספח בינוי : המוצע בבקשה מהווה הגדלת יח"ד קיימת מקומה מטה ותוספת של יח"ד חדשה קטנה מהמוצע בנספח בנוסף לא מוצע מרפסות זיז האומנם הנספח לא מחייב לעניין זה אך יש לפרסם הקלה לעניין שינוי מהותי מנספח הבינוי – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שינוי מנספח הבינוי.	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת	

שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד קווי בניין : (ראה סעיף מרפסת זיז) מרפסת זיז: חזית מזרחית: קומה ג' מפלס +9.60: קומת ד מפלס +12.40: - על עורך הבקשה להסיר את המרפסות מהבקשה המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת מתוכנית לעניין קווי בניין. מרפסת גג: קומת ד מפלס +12.40: מוצעת מרפסת גג בשטח של 5.54 מ"ר בתוך קווי בניין – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת גג כשטח עיקרי עפ"י הערה בטבלה 5 בהוראות התוכנית. אישור מחלקת הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה הכולל את החניה המוצעת חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתאם את השינויים בפתחים עם ראש הצוות , מני רחימוף. - על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפים המופיעים בתכנית a.		

תוקף החלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הרחבת דירה ותוספת יח"ד בקומת הגג בשונה מנספח בינוי האומנם הנספח מנחה לעניין זה אך לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי וכן לעניין שלביות ביצוע הגם שלא חושב השטחים כנדרש וכן מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת בנוסף לא התקבל אישור הסדרי תנועה עם החניה המוצעת כמו"כ ישנם שינויים בפתחים בקומת הקרקע שיש לתאמם עם ראש הצוות. סטייה ניכרת : (ראה סעיף מרפסת זיז) נספח בינוי : המוצע בבקשה מהווה הגדלת יח"ד קיימת מקומה מטה ותוספת של יח"ד חדשה קטנה מהמוצע בנספח בנוסף לא מוצע מרפסות זיז האומנם הנספח לא מחייב לעניין זה אך יש לפרסם הקלה לעניין שינוי מהותי מנספח הבינוי – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שינוי מנספח הבינוי. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד	02/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : (ראה סעיף מרפסת זיז) מרפסת זיז: חזית מזרחית: קומה ג' מפלס +9.60: קומת ד מפלס +12.40: - על עורך הבקשה להסיר את המרפסות מהבקשה המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת מתוכנית לעניין קווי בניין. מרפסת גג: קומת ד מפלס +12.40: מוצעת מרפסת גג בשטח של 5.54 מ"ר בתוך קווי בניין – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת גג כשטח עיקרי עפ"י הערה בטבלה 5 בהוראות התוכנית. אישור מחלקת הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה הכולל את החניה המוצעת חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתאם את השינויים בפתחים עם ראש הצוות , מני רחימוף. - על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפים המופיעים בתכנית a.		
	02/11/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5619 א תחילת תוקף: 17/06/2014 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5619 א תחילת תוקף 17/06/2014 אזור מגורים ג . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 5619 א סעיף 4.1.2(ו): "גובה הבניה המרבי, מס' יח"ד המרבי, קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין, מס' קומות המרבי ושימוש באבן כדוגמת הקיים" (ראה סעיף מרפסת זיז) נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניינים " מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרבי, קווי בניין המאושרים ושימוש באבן כדוגמת הקיים" מוצע בבקשה לא תואם את הנספח: חזית מזרחית: קומה ג' מפלס +9.60: מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת		

קומת ד מפלס +12.40: תוספת על הגג הכוללת מדרגות פנימיות מקומה מטה וכן תוספת יח"ד הכוללת ממ"ד מרפסת זיז ומרפסת גג כאשר נספח הבינוי מציע תוספת על הגג עבור יח"ד חדשה אך המוצע בבקשה מהווה הגדלת יח"ד קיימת מקומה מטה ותוספת של יח"ד חדשה קטנה מהמוצע בנספח בנוסף לא מוצע מרפסות זיז האומנם הנספח לא מחייב לעניין זה אך יש לפרסם הקלה לעניין שינוי מהותי מנספח הבינוי – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שינוי מנספח הבינוי. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 5619 א סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לחזית מזרחית והינף אחד לגג" רק חלק מתוספת הגג בעוד שחלק ממנה נוצל כבר בהיתר מס' 2018/440.0 אך גם בבקשה זו לא מנוצל כל השטח הנותר היות ולא ניתן להשתמש בכל הגג עפ"י הנחייה דייגו מהנדס העירייה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין שהוגש מיום שהוגש מיום 22/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 5619 א . ונמצאו חריגות מקווי בניין עבור מרפסות (ראה סעיף מרפסת זיז) שטחי בניה: ש. עיקרי: ש. עיקרי מותר: שטח עיקרי בסך של 1,468 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים בהרמוניקה: בסך של 271.49 מ"ר. ש. עיקרי קיים עפ"י היתר מספר 2014/880.01 : בסך של		

1,320.01 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 74.92 מ"ר. חישוב: 1320.01 מ"ר (עפ"י היתר קודם) + 74.92 מ"ר = 1394.93 מ"ר > 1,468 מ"ר המותרים, על פניו ניתן לראות כי סך שטחים עיקריים עומדים במותר, אך עורך הבקשה נדרש לחשב את מרפסות הכניסה לדירות כשטח עיקרי קיים עפ"י הערה בהוראות התכנית ואת הממדים המוצעים כשטח עיקרי מוצע היות וישנה חריגה בסך שטחי השירות (ראה סעיף מטה) . ש. שירות: ש. שירות מותר: שטח שירות בסך 165.36 מ"ר כאשר: 131.60 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו- 33.76 מ"ר מתחת למפלס הכניסה. ש. שירות קיים: בסך של ש. שירות קיים עפ"י היתר מספר 2014/880.01 : ש. שירות מוצע: בסך 48.36 מ"ר. חישוב: 493.34 + 48.36 = 547.70 מ"ר < 165.36 מ"ר (דהיינו כי ישנה חריגה בשטחי שירות המותרים בסך של 382.34 מ"ר. מרפסת זיז: חזית מזרחית: קומה ג' מפלס +9.60: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 11.17 מ"ר בעומק של 1.60 מ' וברוחב של 7.00 מ' מחוץ לקווי בניין מקורה בחלקה ולא מחושבת כנדרש קומת ד מפלס +12.40: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 4.82 מ"ר בעומק של 1.60 מ' וברוחב של 3.02 מ' מחוץ לקווי בניין המרפסות זיז המוצעות מחוץ לקווי בניין וכך מהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת לעניין קווי בניין – על עורך הבקשה להסיר את המרפסות מהבקשה המהווה חריגה מסעיף סטיה		

נכרת מתוכנית לעניין קווי בניין. מרפסת גג: קומת ד מפלס +12.40: מוצעת מרפסת גג בשטח של 5.54 מ"ר בתוך קווי בניין – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת גג כשטח עיקרי עפ"י הערה בטבלה 5 בהוראות התוכנית. ממ"ד: חזית מזרחית: קומת ד מפלס +12.40: מוצע תוספת ממ"ד תואם את התב"ע המחושב כשטח שירות בשטח של 12.29 מ"ר ברוטו בתוך קווי בניין כאשר עפ"י הוראות התב"ע בטבלה 5 שטחים למרחבים מוגנים כוללים בסך השטחים עפ"י היתר קודם נראה כי הממ"דים חושבו בשטח עיקרי כאשר נראה כי שטחי השרות אינם כוללים את הממ"ד וע"כ יש לחשב את הממ"ד בשטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב את הממ"ד בשטחים עיקרים ולוודא עמידה במותר. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע 5619א טבלה 5: 13 יח"ד קיים בבקשה: 12 יח"ד מוצע בבקשה: 1 יח"ד חדשה מוצע יח"ד אחת חדשה קטנה מהמותר עפ"י התב"ע גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע 738757 טבלה 5 : גובה מעל הכניסה הקובעת של +15.30 מטר (מעל גובה זה יותר מעקה תקני ויציאה לגג)		

מוצע בבקשה: בגובה של 15.30 + ומעקה תקני בגובה של + 16.35 תואם את נספח הבינוי כאשר הנספח מחייב לעניין זה . מספר קומות: מותר עפ"י תב"ע 738757 טבלה 5 : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת . קיים בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת . מוצע: תוספת בינוי לקומת הגג ללא שינוי במספר קומות. בקרה הנדסית: התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ע"י מאור ברעם מדייגו בתאריך 20/09/2023 כאשר התוכנית המוצעת תואמת את האישור שהתקבל כנדרש. אישור מחלקת הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 20/09/2023 ע"י גאולה שעיו. אישור שימור: התקבל פטור ממחלקת השימור ע"י תמר קוך בתאריך 02/08/2022 חוות דעת אדריכלית: - על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפים המופיעים בתכנית a. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5619 א תחילת תוקף 17/06/2014 אזור מגורים ג . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 5619 סעיף 4.1.2(ו): "גובה הבניה המרבי, מס' יח"ד המרבי, קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין, מס' קומות המרבי ושימוש באבן כדוגמת הקיים" (ראה סעיף מרפסת זיז) נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניינים " מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרבי, קווי בניין המאושרים ושימוש באבן כדוגמת הקיים" מוצע בבקשה לא תואם את הנספח: חזית מזרחית: קומה ג' מפלס +9.60: מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת קומת ד מפלס +12.40: תוספת על הגג הכוללת מדרגות פנימיות מקומה מטה וכן תוספת יח"ד הכוללת ממ"ד מרפסת זיז ומרפסת גג כאשר נספח הבינוי מציע תוספת על הגג עבור יח"ד חדשה אך המוצע בבקשה מהווה הגדלת יח"ד קיימת מקומה מטה ותוספת של יח"ד חדשה קטנה מהמוצע בנספח בנוסף לא מוצע מרפסות זיז האומנם הנספח לא מחייב לעניין זה אך יש לפרסם הקלה לעניין שינוי מהותי מנספח הבינוי – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שינוי מנספח הבינוי.		

שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 5619 א סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לחזית מזרחית והינף אחד לגג" רק חלק מתוספת הגג בעוד שחלק ממנה נוצל כבר בהיתר מס' 2018/440.0 אך גם בבקשה זו לא מנוצל כל השטח הנותר היות ולא ניתן להשתמש בכל הגג עפ"י הנחייה ד"יגו מהנדס העירייה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין שהוגש מיום שהוגש מיום 22/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 5619 א . ונמצאו חריגות מקווי בניין עבור מרפסות (ראה סעיף מרפסת זיז) שטחי בניה: ש. עיקרי: ש. עיקרי מותר: שטח עיקרי בסך של 1,468 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים בהרמוניקה: בסך של 271.49 מ"ר. ש. עיקרי קיים עפ"י היתר מספר 2014/880.01 : בסך של 1,320.01 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 74.92 מ"ר. חישוב: $1320.01 \text{ מ"ר (עפ"י היתר קודם) } + 74.92 \text{ מ"ר} = 1394.93 \text{ מ"ר}$ $1394.93 \text{ מ"ר} > 1,468 \text{ מ"ר}$ המותרים, עפ"י חישוב מהיתר קודם והמוצע בבקשה ניתן לראות כי המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את שטחי המרפסות הגג דהיינו הכניסה לדירות מכח שטחים עיקריים עפ"י הערה בטבלה 5 כנדרש. ש. שירות:		

ש. שירות מותר: שטח שירות בסך 165.36 מ"ר כאשר: 131.60 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו- 33.76 מ"ר מתחת למפלס הכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 24.24 מ"ר ש. שירות קיים עפ"י היתר מספר 2014/880.01 מעל הכניסה הקובעת: בסך של 104.95 מ"ר ש. שירות מוצע: בסך 12.22 מ"ר חישוב: $104.95 \text{ מ"ר} + 12.22 \text{ מ"ר} = 117.17 \text{ מ"ר} < 131.60 \text{ מ"ר}$ עפ"י חישוב מהיתר קודם והמוצע בבקשה ניתן לראות כי המוצע עומד בסך השטחים המותרים. מרפסת זיז: חזית מזרחית: קומה ג' מפלס +9.60: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 11.17 מ"ר בעומק של 1.60 מ' וברוחב של 7.00 מ' מחוץ לקווי בניין מקורה בחלקה ולא מחושבת כנדרש קומת ד מפלס +12.40: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 4.82 מ"ר בעומק של 1.60 מ' וברוחב של 3.02 מ' מחוץ לקווי בניין המרפסות זיז המוצעות מחוץ לקווי בניין וכך מהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת לעניין קווי בניין – על עורך הבקשה להסיר את המרפסות מהבקשה המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת מתוכנית לעניין קווי בניין. מרפסת גג: קומת ד מפלס +12.40: מוצעת מרפסת גג בשטח של 5.54 מ"ר בתוך קווי בניין – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת גג כשטח עיקרי עפ"י הערה בטבלה 5 בהוראות התוכנית.		

ממ"ד: חזית מזרחית: קומת ד מפלס +12.40: מוצע תוספת ממ"ד תואם את התב"ע המחושב כשטח שירות בשטח של 12.29 מ"ר ברוטו בתוך קווי בניין תואם את הנספח בתב"ע מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע 5619א טבלה 5: 13 יח"ד קיים בבקשה: 12 יח"ד מוצע בבקשה: 1 יח"ד חדשה מוצע יח"ד אחת חדשה קטנה מהמותר עפ"י התב"ע גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע 5619א טבלה 5 : גובה מעל הכניסה הקובעת של +15.30 מטר (מעל גובה זה יותר מעקה תקני ויציאה לגג) מוצע בבקשה: בגובה של + 15.30 ומעקה תקני בגובה של + 16.35 תואם את נספח הבינוי כאשר הנספח מחייב לעניין זה . מספר קומות: מותר עפ"י תב"ע 5619א טבלה 5 : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת . קיים בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת . מוצע: תוספת בינוי לקומת הגג ללא שינוי במספר קומות.		

בקרה הנדסית: התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ע"י מאור ברעם מדייגו בתאריך 20/09/2023 כאשר התוכנית המוצעת תואמת את האישור שהתקבל כנדרש. אישור מחלקת הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 20/09/2023 ע"י גאולה שעיו – בבחינת הבקשה נמצא כי מוצעת חניה כאשר אישור הסדרי תנועה שהתקבל חניה זו לא מוצעת – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה הכולל את החניה המוצעת אישור שימור: התקבל פטור ממחלקת השימור ע"י תמר קוך בתאריך 02/08/2022 חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה הרחבת דירה ותוספת יח"ד בקומת הגג בשונה מנספח בינוי האומנם הנספח מנחה לעניין זה אך לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי וכן לעניין שלביות ביצוע הגם שלא חושב השטחים כנדרש וכן מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת בנוסף לא התקבל אישור הסדרי תנועה עם החניה המוצעת כמו"כ ישנם שינויים בפתחים בקומת הקרקע שיש לתאמם עם ראש הצוות – על עורך הבקשה לתאם את השינויים בפתחים עם ראש הצוות, מני רחימוף. - על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפים המופיעים בתכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

	01/12/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים:

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את 3 המתנגדים, יצוין כי הבקשה תואמת תבע פרט לשלביות ביצוע ושינויים פנימיים מנספח הבינוי.

ככל ותחליט הוועדה שאין לזמן את המתנגדים המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף.

התנגדויות:

* "המדרגות צרות במיוחד שנועד עבוד 6 דיירים כשבפועל סך הדיירים הוכפל, אני נכה ומבוגרת וסובלת מעומס בחדר המדרגות".

- חדר המדרגות הינו קיים בפועל, תוספת יח"ד לא משנה את חדר המדרגות הקיים מטה.

*"מדובר בבניין ישן ורעוע מאוד ויש חשש מתוספת כובד מהבנייה".

- עורך הבקשה המציא תכנית חיזוקים כנדרש.

* "תוספת דיירים תוסיף מטרד".

- תוספת יח"ד הינה תואמת תבע.

"הבניה המתוכננת עשויה לפגוע בדירת מגורי" בחסימת אור השמש ואוויר, הן מבחינת פתיחת חלונות ומרפסות מול דירתי בקרבה מינימלית".

- הבקשה המוצעת תואמת תבע פרט לשלביות ביצוע ונספח בינוי לשינויים פנימיים ולא חיצוניים.

ממ"ד:

חזית מזרחית, קומה ד' מפלס +12.40: על עורך הבקשה לצמצם את עובי קיר הממ"ד החיצוני המוצע לכיד 30-35 ס"מ ואת השטח הנותר להעביר לשטח עיקרי מוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1990/0323.01</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מוסד, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת 2 קומות לבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ה"ה שניאורסון הרב יוסף משה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פנינה 11, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	233	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3892	תחילת תוקף	12/11/1989			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת הופק היתר כדלהלן:

ביום 03.12.1991 עבור תוספת בנייה לבניין ישיבה קיים, בתיק רישוי מספר 1991/323.00. בהיתר זה אושרו 1,865.47 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב פנינה 11, שבשכונת תל ארזה. גוש: 30079 חלקה: 233.

מדובר במבנה ישיבה קיים הבנוי באגפים: דרומי בן 5 קומות, צפוני בן 4 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס 12.00- מוצעים שינויים בגדר הפיתוח הקיימת.

במפלסים 6.00-, 3.00-, ו- 0.00+ מוצעים שינויים פנימיים וכן שינויים חזותיים קרי פריצה ואטימה של פתחים לחזית צפונית ודרומית.

במפלס 4.00+ בצד צפון מוצעת תוספת קומה הכוללת חדרי פנימייה, חדר ביטחון. בצד מערב מוצעת תוספת קומה בבניה מחומרים קלים.

במפלס 7.00+ בצד צפון מוצעת קומה נוספת עבור חדרי הפנימייה וכן חדרי ביטחון.

במפלס 9.00+ מוצע חדר מדרגות היוצא אל גג המבנה.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח הבינוי והוראות התכנית".

"תוספת 2 קומות באגף פנימייה".

"תוספת קומה באגף בית המדרש".

"תוספת חדרים מוגנים".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/11/28 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 233. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
27/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד:
	התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד, וזאת

מאחר בבדיקת הצוות המקצועי את טענת המבקש כי אותה בקשה בדיוק אושרה בתיק רישוי 2018/696.00 בוועדת התנגדויות שהתקיימה ביום 26.12.2019. לא הופק היתר בניה מאחר והמבקשים לא השלימו את כלל התנאים הנדרשים להיתר (עיכובים של משרד הבריאות וכו) ולכן התיק נסגר. במעמד הוועדה (בתיק 2018/696.00) הועלו והוקראו בפני הוועדה טענות המתנגד מר שמעון מיגאן (לא נכח) והוועדה החליטה לאשר את הבקשה על אף המתנגדים. כעת, הוגשה בקשה זהה (מתיק 2018/696.00) ובה הוגשה התנגדות אחת של המתנגד מר שמעון מיגאן עם אותם טענות הזהות להתנגדות שהועלתה בתיק הקודם והוועדה כבר נתנה החלטה בנדון. עפ"י הנחיית מנהל האגף, ככל וטענות ההתנגדות של אותו המתנגד זהות לתיק הקודם יש להביא את התיק להכרעת הוועדה באם לזמנו. ממ"מים: על עורך הבקשה לצמצם שטח ממ"מים לכדי 49.33 מ"ר. אישור הסדרי תנועה: הוסף במערכת תנאי לקבלת היתר: אישור מחלקת דרכים. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה:		

נטען לחסימה של אור ואוויר. נטען כי בקשה "כעין זו נדחתה בוועדה ביום 14.04.2019 לאור התנגדויות של שכנים בבקשה מספר 2018/696.00". נטען למפגע של רעש שיגיע מהתלמידים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3892 תחילת תוקף: 12/11/1989 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3892 תחילת תוקף 12 / 11 / 1989 " מקום למוסד" (נספח מספר 1) כפיפות לתכנית מתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב(שותק).	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי לעניין מספר הקומות. פורסמו הקלות לעניין בינוי בשונה מנספח בינוי וכן לעניין מספר הקומות – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/05/23 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן נתוני הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין למעט שינוי בגדר הפיתוח – אין מניעה לאשר על בסיס תקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09(1). שטחי בניה: מותר: עפ"י סעיף 9 (ג) להוראות תכנית שטחי הבנייה יהיו 4,684 מ"ר. (עיקרי ושירות) עיקרי קיים: בשטח של 3,839.48 מ"ר. עיקרי מוצע: בשטח של 494.76 מ"ר. שירות מוצע: בשטח של 81.46 מ"ר. חישוב: $3,839.48 \text{ מ"ר} + 494.76 \text{ מ"ר} + 81.46 \text{ מ"ר} =$ 4,415.70 מ"ר – כמות. יובהר: סומן בצהוב ע"ג ההרמוניקה חלק מהאגף המערבי שאושר בהיתר מספר 1990/323.00 ובפועל אינו נבנה. עתה עורך הבקשה מציג שטח זה כהורדה. התיק אושר בוועדה כמות שהוא בבקשה מספר 2018/696.00 אולם פג תוקף החלטה ולא הופק היתר. עתה מוגשת בשנית.		

ממ"מים: עפ"י מסמך הג"א שטח מרחב מוגן באכסניות ופנימיות יהא: 20% משטח ברוטו של סך כל חדרי המגורים, מקסימום. עורך הבקשה מציג חישוב ברוטו לחדרי הפנימייה בסך של 246.68 מ"ר. חישוב: $246.68 \text{ מ"ר} * 20\% = 49.33 \text{ מ"ר}$ (מקסימום). עורך הבקשה מציע ממ"מים בשטח כולל של 51.15 מ"ר – על עורך הבקשה לצמצם שטח ממ"מים לכדי 49.33 מ"ר. יובהר, כי גם לאחר השינויים המבוקשים לא תהיה חריגה מסך שטחי בנייה מותרים. מספר קומות: מותר עפ"י נספח בינוי: 5 קומות כאשר הקומה התחתונה היא קומת מרתף עבור מקלט ומחסנים. מוצע: אגף בצד צפון: מבוקשות 2 קומות עבור חדרי פנימייה וחדרי ביטחון מעל 5 קומות כאשר קומת המרתף הינה קומה עבור מחסנים ומקלטים ונחשבת במניין הקומות. פורסמה הקלה בנידון – אין מניעה לאשר. אגף בצד מערב: מבוקשת קומה 1 מעל 4 קומות. סה"כ 5 קומות. פורסמה הקלה בנידון – אין מניעה לאשר. גבהים: מבוקשים גבהים בשונה מנספח הבינוי – אין מניעה לאשר שכן פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח וכן לתוספת הקומות. אישור הסדרי תנועה: ביום 07.01.2024 התקבלה חו"ד המחלקה ללא התנגדות לתכנית: "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת חדרי פנימייה. נדרש עפ"י תקן תוספת 3 מק"ח. מוצע הסדרת תכנית חנייה – ס"ה 10 מק"ח עבור קיים ומוצע. מקום חנייה 1 עודף. בכפוף לאישור מחלקת דרכים".		

לצורך הבטחת האמור הוסף במערכת תנאי לקבלת היתר: אישור מחלקת דרכים. חוות דעת אדריכלית: התיק אושר בוועדה כמות שהוא בבקשה מספר 2018/696.00 אולם פג תוקף החלטה ולא הופק היתר. עתה מוגשת בשנית. אין הערות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה: נטען לחסימה של אור ואוויר. נטען כי בקשה "כעין זו נדחתה בוועדה ביום 14.04.2019 לאור התנגדויות של שכנים בבקשה מספר 2018/696.00". נטען למפגע של רעש שיגיע מהתלמידים. התייחסות המחלקה: הצוות המקצועי בדק את טענת המבקש כי אותה בקשה בדיוק אושרה בתיק רישוי 2018/696.00 בוועדת התנגדויות שהתקיימה ביום 26.12.2019, לא הופק היתר בניה מאחר והמבקשים לא השלימו את כלל התנאים הנדרשים להיתר (עיכובים של משרד הבריאות וכו) ולכן התיק נסגר. במעמד הוועדה הועלו טענות המתנגד מר שמעון מיגאן (לא נכח) והוועדה החליטה לאשר את הבקשה על אף המתנגדים. כעת, הוגשה בקשה זהה (מתיק 2018/696.00) ובה הוגשה התנגדות אחת של המתנגד מר שמעון מיגאן עם אותם טענות הזרות להתנגדות שהועלתה בתיק הקודם והוועדה כבר נתנה החלטה בנדון. עפ"י הנחיית מנהל האגף, ככל וטענות ההתנגדות של אותו		

המתנגד זהות לתיק הקודם יש להביא את התיק להכרעת הוועדה באם לזמנו.		
הקלה מנספח הבינוי והוראות התכנית תוספת 2 קומות באגף פנימיה תוספת קומה באגף בית המדרש תוספת חדרי מוגנים	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
כן	אישור משרד הבריאות	10
	אישור מחלקת דרכים	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד:

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד, וזאת מאחר בבדיקת הצוות המקצועי את טענת המבקש כי אותה בקשה בדיוק אושרה בתיק רישוי 2018/696.00 בוועדת התנגדויות שהתקיימה ביום 26.12.2019.

לא הופק היתר בניה מאחר והמבקשים לא השלימו את כלל התנאים הנדרשים להיתר (עיכובים של משרד הבריאות וכו') ולכן התיק נסגר.

במעמד הוועדה (בתיק 2018/696.00) הועלו והוקראו בפני הוועדה טענות המתנגד מר שמעון מיגאן (לא נכח) והוועדה החליטה לאשר את הבקשה על אף המתנגדים.

כעת, הוגשה בקשה זהה (מתיק 2018/696.00) ובה הוגשה התנגדות אחת של המתנגד מר שמעון מיגאן עם אותם טענות הזהות להתנגדות שהועלתה בתיק הקודם והוועדה כבר נתנה החלטה בדיון.

עפ"י הנחיית מנהל האגף, ככל וטענות ההתנגדות של אותו המתנגד זהות לתיק הקודם יש להביא את התיק להכרעת הוועדה באם לזמנו.

ממ"מים:

על עורך הבקשה לצמצם שטח ממ"מים לכדי 49.33 מ"ר.

אישור הסדרי תנועה:

הוסף במערכת תנאי לקבלת היתר: אישור מחלקת דרכים.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה:

נטען לחסימה של אור ואוויר.

נטען כי בקשה "כעין זו נדחתה בוועדה ביום 14.04.2019 לאור התנגדויות של שכנים בבקשה מספר 2018/696.00".

נטען למפגע של רעש שיגיע מהתלמידים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2013/0263.03</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים, מרפאה
מהות בקשה	בקשה לשימוש חורג מדירת מגורים למרפאת שיניים בק"ק עם כניסה נפרדת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וקס מנחם
עורך הבקשה	הנדסאי שוורצמן לאה
מתכנן השלד	טייבר פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

שרי ישראל 3 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	203	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	365	דרך מוצעת	
30076ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5	אזור מגורים 3	422

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, הופק לאחרונה היתר כדלהלן:

תיק רישוי מספר 2013/263.02 עבור הרחבת בנייה, מיום 14.03.2022. בהיתר זה אושרו 32.20 מ"ר למניין שטח עיקרי וכן 15.67 מ"ר עבור שטחי שירות, בנוסף למרפסת גג בשטח של 34.65 מ"ר.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב שרי ישראל 3, שבשכונת מקור ברוך. גוש: 30076 , חלקה: 203.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן 4 קומות, בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות:

במפלס +0.00 עבור יח"ד מספר 2 מוצע שימוש חורג מתכנית.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה לשימוש חורג מדירת מגורים למרפאת שיניים".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/03/26 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 203. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
	מומלץ לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית:
	שימוש חורג מהיתר או מתכנית:
	על הוועדה הנכבדה להכריע את משך השימוש החורג.
	שטחי בניה:
	עפ"י היתר בנייה אחרון שניתן לבניין, שטחי הבנייה בקומת הקרקע רשומים כמפורט:
	מפלס קרקע – מגורים קיים בשטח של 145.14 מ"ר.
	בבקשה הנידונה בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד ולא ניתן להשוות לנתון השטח הקיים.

על עורך הבקשה להציג לקומת הקרקע חישוב שטח הקומה כפי היתר קודם – תיק רישוי מספר 2013/263.02. תכנון אדריכלי: המוצע נדרש באישור מהנדס עיר. תנאי הוסף במערכת. בהרמוניקה שהוגשה מוצגים פתחי בנייה בשונה מהמאוסר בהיתר. על עורך הבקשה להתאים פתחי בנייה כפי ההיתר האחרון. הסדרי תנועה: ביום 19.06.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. הערות גרפיות: - יש לתקן הערות כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. - יש לציין בהרמוניקה את ההקלה שפורסמה. 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:	09/07/2024	חוות דעת תכנונית

ג30076 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית מתאר 62 תחילת תוקף 16.07.1959 - אזור מגורים 3 - תקנות התכנון והבניה. שימוש חורג מהיתר או מתכנית: בבקשה הנידונה מדובר על שימוש חורג מתכנית. על הוועדה הנכבדה להכריע את משך השימוש החורג. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין:		

תיק קווי בניין התקבל מהמחלקה למידע תכנוני מיום 10/12/2023. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך קונטור הבניין הקיים . שטחי בניה: עפ"י היתר בנייה אחרון שניתן לבניין, שטחי הבנייה בקומת הקרקע רשומים כמפורט: מפלס קרקע – מגורים קיים בשטח של 145.14 מ"ר. בבקשה הנידונה בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד ולא ניתן להשוות לנתון השטח הקיים. על עורך הבקשה להציג לקומת הקרקע חישוב שטח הקומה כפי היתר קודם – תיק רישוי מספר 2013/263.02. תכנון אדריכלי: המוצע נדרש באישור מהנדס עיר. תנאי הוסף במערכת. בהרמוניקה שהוגשה מוצגים פתחי בנייה בשונה מהמאושר בהיתר. על עורך הבקשה להתאים פתחי בנייה כפי ההיתר האחרון. אישור שימור: פטור מחלקת השימור התקבל ביום 26.02.2024 ע"י צחור יהונתן. הסדרי תנועה: ביום 19.06.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. הערות גרפיות: - יש לתקן הערות כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		

- יש לציין בהרמוניקה את ההקלה שפורסמה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לשימוש חורג מדירת מגורים למרפאת שיניים	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור משרד הבריאות	1
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	2
	אישור שירותי הכבאות	3
	אישור פיקוד העורף הג"א	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	תשלום אגרת בניה	10
	המסומן בצהוב עבור דירת המבקשים יהרס כתנאי למתן היתר בנייה	11

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

מומלץ לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית:

שימוש חורג מהיתר או מתכנית:

על הוועדה הנכבדה להכריע את משך השימוש החורג.

שטחי בניה:

עפ"י היתר בנייה אחרון שניתן לבניין, שטחי הבנייה בקומת הקרקע רשומים כמפורט:

מפלס קרקע – מגורים קיים בשטח של 145.14 מ"ר.

בבקשה הנידונה בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד ולא ניתן להשוות לנתון השטח הקיים.

על עורך הבקשה להציג לקומת הקרקע חישוב שטח הקומה כפי היתר קודם – תיק רישוי מספר 2013/263.02.

תכנון אדריכלי:

המוצע נדרש באישור מהנדס עיר. תנאי הוסף במערכת.

בהרמוניקה שהוגשה מוצגים פתחי בנייה בשונה מהמאושר בהיתר. על עורך הבקשה להתאים פתחי בנייה כפי ההיתר האחרון.

הסדרי תנועה:

ביום 19.06.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה.

הערות גרפיות:

- יש לתקן הערות כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

- יש לציין בהרמוניקה את ההקלה שפורסמה.

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2024/0170.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון
מהות בקשה	הוספת מרפסות זיז ללא תוספת שטחים עיקריים בחזית הפנימית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אמריקן קולוני אופ גירוסלם לימיטד
עורך הבקשה	אדריכל איתן נימרוד
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

לואי ונסן 3, אמריקן קולוני

גוש	חלקה	בשלמות
30527	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3462	תחילת תוקף	21/02/1985	5	שטח למלונות	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב לואי ונסן 3, שבשכונת אמריקן קולוני. גוש: 30527, חלקה: 5.

מדובר במלון "אמריקן קולוני" קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלסים +3.22, +6.37 ו- +9.50 מוצעות מרפסות זיז לחזית מערבית, קדמית בנוסף להגדלת 2 מרפסות זיז במפלס +9.50.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה 5% בקו בניין אחורי עבור מרפסות בלבד – צורך במרפסות לחדרי מלון, כפי הקיים בחזית זו".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/06/11 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה: מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין הבנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. במידה וניתן להכיר בהקלה שפורסמה, המלצת הצוות המקצועי תהא "דחייה לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית". נספח בינוי: פורסמה הקלה בנוסח " הקלה 5% בקו בניין אחורי עבור מרפסות בלבד". מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה, גם לעניין הבנייה המוצעת בשונה מנספח בינוי מחייב.

אישור מחלקת שימור: רחוב "ונסן לואי" נמנה על רשימת הרחובות לשימור. עת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מחלקת שימור. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור. תנאי הוסף במערכת. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה למרפסות זיז. על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3462 תחילת תוקף: 21/02/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3462 תחילת תוקף 1985/02/21. - כפיפות לתכנית מתאר.	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

- תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח בינוי. פורסמה הקלה בנוסח " הקלה 5% בקו בניין אחורי עבור מרפסות בלבד". מובא להכרעת וועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה, גם לעניין הבנייה המוצעת 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 2024/01/04 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש מחוץ לקו בניין קדמי, מערבי בשיעור של 0.95 מטר. פורסמה הקלה לעניין החריגה מקו הבניין. בחינת מרפסת זיז: שטח:		

סה"כ מרפסות מבוקשות בשטח של 14.69 מ"ר. עומק : מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסות זיז בעומק שאינו עולה על 0.95 מטר. מרווח : מותר: בקו בניין קדמי/אחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצעת חריגה מקו בניין מערבי, קדמי בשיעור של 0.95 מטר. בדיקה: מרווח (מערבי) קיים כ- 21.00 מ' * 40% = 8.4 מטר. אישור מחלקת שימור: רחוב ונסן לואי נמנה על רשימת הרחובות לשימור. עת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מחלקת שימור. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור. חו"ד אדריכלית: מוצעות מרפסות זיז בהתאם לנוהל מחלקתי לעניין הגשת מרפסות בצמדים. על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה למרפסות זיז. על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.		

הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה 5% בקו בנין אחורי עבור מרפסות בלבד	21/05/2024	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
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין הבנייה בשונה מנספח בינוי מחייב.

במידה וניתן להכיר בהקלה שפורסמה, המלצת הצוות המקצועי תהא "דחייה לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית".

נספח בינוי:

פורסמה הקלה בנוסח " הקלה 5% בקו בניין אחורי עבור מרפסות בלבד". מובא להכרעת וועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה, גם לעניין הבנייה המוצעת בשונה מנספח בינוי מחייב.

אישור מחלקת שימור:

רחוב "ונסן לואי" נמנה על רשימת הרחובות לשימור. עת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מחלקת שימור. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור.

תנאי הוסף במערכת.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה למרפסות זיז.

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1981/0451.10</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניהוז ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

פישל אהרון 19, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	83	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
5695	תחילת תוקף	03/01/2003			
5695	תחילת תוקף	03/01/2003	83	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- הופק בתאריך 17/03/2024 בת.ב. 0451.09/1981. עבור "תוספת מרפסת זיז" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 8.85 מ"ר לשטחי מרפסות

- נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/06/2024 בת.ב. 0451.08/1981. עבור "תוספת בניה +ממ"ד ומרפסת" סך שטחים בהיתר זה לשטח עיקרי- 37.70 מ"ר, לשטח שירות- 26.20 מ"ר.

- הופק בתאריך 21/09/2014 בת.ב. 0451.06/1981. עבור "תוספת לבניין קיים" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 58.74 מ"ר, לשטח שירות- 13.26 מ"ר.

- הופק בתאריך 23/11/2015 בת.ב. 0451.07/1981. עבור "תוספת לבניין קיים" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 72.13 מ"ר, לשטח שירות- 13.60 מ"ר.

בתאריך 06/05/1982 בת.ב. 1981.0451.00 עבור "סגירת מרפסת בהתאם לתכנית א", בהיתר זה אין תוספת שטחים.

- הופק בתאריך 31/08/2009 בת.ב. 0559.00/2007. עבור "תוספת בניה ותוספת קומה חלקית להרחבת 5 יח"ד" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 308.26 מ"ר.

- הופק בתאריך 31/05/2009 בת.ב. 0559.01/2007. עבור "תוספת קומה ותוספת מרפסות" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 104.72 מ"ר, לשטח שירות- 25.90 מ"ר.

- הופק בתאריך 17/07/2011 בת.ב. 0559.03/2007. עבור "תוספת בנייה לדירה +בניית מרפסות" סך שטחים שאושרו בהיתר זה לשטח עיקרי- 5.16 מ"ר, לשטח מרפסות- 24.60 מ"ר.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים הבנוי בעל 5 קומות למגורים וקומת מרתף, ברחוב פישל אהרון 19, בשכונת הבוכרים גוש: 30103, חלקה : 83.

מצב מוצע:

קומה קרקע מפלס +0.00:

בחזית דרומית:

מוצעת הרחבת הדירה.

בחזית צפונית :

מוצע הרחבה לדירה הכוללת תוספת ממ"ד וכן חצר צמודה המונגשת עם 3 מדרגות .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בניין המאושרים עבור תוספת מיגון ".

"הקלה מהוראות תב"ע מס' 5695 סעיף ז'-3 בדבר בניית ממ"ד "

"בניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 27/02/204 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 83.

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

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
04/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מבואת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו מלבד הממ"ד המוצע והחצר המרוצפת כאשר התקבלו התנאים טרם דיון כנדרש ממ"ד: על עורך הבקשה: -על עורך הבקשה לצמצם את הממ"ד לכדי 9 מ"ר במדויק - להציג את התוכנית צל המוצעת בקומת הקרקע בצורה ברורה בחזיתות חצר מרוצפת: על עורך הבקשה להבהיר לקראת הפניה לגורמים כי אכן קיימות הסכמות שכנים המהוות 2/3 מהעמודה נשוא הבקשה לחצר המשותפת

חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5695 תחילת תוקף: 03/01/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5695 תחילת תוקף 03/01/2003 (אזור מגורים מיוחד). תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת . קווי בניין:	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/10/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף ממ"ד) נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס' 2 (שותק) מחייב בקנ"מ 1:200 . מותר לפי נספח: חזית צפונית ודרומית -תוספת הרחבה למגורים בתוך קווי בניין. קומה קרקע מפלס +0.00: בחזית דרומית: מצע בינוי בתוך קווי בניין בחזית צפונית: מוצע הריסה של קירות חוץ לתוספת שטח למגורים בתוך קווי בניין, תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין – עורך הבקשה מפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח כנדרש. שלביות ביצוע: סעיף 9(ז): 1. "תוספות הבניה המוצעת בחזיתות הבניינים הקיימים תיבנה לפי כניסות מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא" 2. "תוספת הקומה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבנה בהינף אחד לפי כניסות " המוצע בבקשה אינו מהווה שלביות ביצוע עפ"י הסעיף הנ"ל מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות.		

מס' קומות קיימות: 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. המועצ בבקשה אינו כולל תוספת קומות מס' יח"ד: לא רלוונטי אין תוספת בבקשה הנ"ל . שטחי בניה: ש.עיקרי: מותר עפ"י התב"ע: 4538.09 מ"ר ש. עיקרי קיים: 56.20 מ"ר . ש. עיקרי מוצע: 23.02 מ"ר . המועצ בבקשה תואם את נספח הבינוי בצורתו מלבד הממ"ד כאשר הממ"ד מבוקש מכוח שטחי שירות . יצוין שהממ"ד המוצע הינו במיקום של חלק מהתוספות המוצעות בנספח. ש. שירות: ש. שירות מוצע: 13.42 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה תואמים את נספח הבינוי למעט הממ"ד המוצע מעבר לשטחים בתב"ע . ממ"ד: חזית צפונית: קומה קרקע: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין לעניין עומק הממ"ד – מותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבליטה למרווח הצידי – לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום.		

לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.11 מ"ר + עובי קירות. לעניין חריגה מקו בניין – מוצע ממ"ד מעבר לקו הבניין במלואו, פורסמה הקלה לחריגה זו כאשר הממ"ד מוצע בחריגה של פחות מ-2/3 מהמרווח ללא פתחים בקיר הפונה לחלקה הגובלת בהתאם למדיניות מהנדס עיר על עורך הבקשה: -על עורך הבקשה לצמצם את הממ"ד לכדי 9 מ"ר במדויק - להציג את התוכנית צל המוצעת בקומת הקרקע בצורה ברורה בחזיתות חצר מרוצפת: קומה קרקע מפלס +0.00: בחזית צפונית מערבית : מוצעת חצר צמודה המונגשת עם 3 מדרגות כאשר ניתן לראות כי חתימות עפ"י הנראה כי מהוות 2/3 הסכמות שכנים מהעמודה – על עורך הבקשה להבהיר לקראת הפניה לגורמים כי אכן קיימות הסכמות שכנים המהוות 2/3 מהעמודה נשוא הבקשה לחצר המשותפת אישור בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים אישור מחלקת השימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 29/01/2024 ע"י יהונתן צחור אישור שפ"ע: התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 04/03/2024 ע"י כהנה ענבל .		

חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו מלבד הממ"ד המוצע והחצר המרוצפת כאשר התקבלו התנאים טרם דיון כנדרש -על עורך הבקשה לתקן הערות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת בבקשה המוצעת לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד מחוץ לקווי הבניין המאושרים עבור תוספת מיגון הקלה מהוראות תכנית 5695 סעיף ז-3 בדבר בניית ממ"ד בנייה בשונה מנספח הבינוי	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מבואת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו מלבד הממ"ד המוצע והחצר המרוצפת כאשר התקבלו התנאים טרם דיון כנדרש

ממ"ד:

על עורך הבקשה:

-על עורך הבקשה לצמצם את הממ"ד לכדי 9 מ"ר במדויק

- להציג את התוכנית צל המוצעת בקומת הקרקע בצורה ברורה בחזיתות

חצר מרוצפת:

על עורך הבקשה להבהיר לקראת הפניה לגורמים כי אכן קיימות הסכמות שכנים המהוות 2/3 מהעמודה נשוא הבקשה לחצר המשותפת

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2017/0763.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

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	
02/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: התיק עלה לדיון בוועדת משנה ביום 01.07.2024 ובה הוחלט לזמן את המתנגדים, טרם הוצאת החלטת הוועדה נמצא כי התקבל הסרת התנגדות טרם הדיון (ללא ידיעת הצוות המקצועי) ונכון לרגע זה כי אין כלל התנגדויות ולכן אין מה לזמן את המתנגדים. על כן, התיק מובא לדיון נוסף עם המלצת הצוות המקצועי לבטל החלטה קודמת (החלטת וועדת משנה מיום 01.07.2024) ולאשר את הבקשה בכפוף. 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: קומה ג' מפלס +6.16, חזית דרומית מזרחית: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. חסרים גרפיים: יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית a.		ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6918 תחילת תוקף: 15/03/2016 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק עלה לדין בוועדת משנה ביום 01.07.2024 ובה הוחלט לזמן את המתנגדים, טרם הוצאת החלטת הוועדה נמצא כי התקבל הסרת התנגדות טרם הדיון (ללא ידיעת הצוות המקצועי) ונכון לרגע זה כי אין כלל התנגדויות ולכן אין מה לזמן את המתנגדים. על כן, התיק מובא לדין נוסף עם המלצת הצוות המקצועי לבטל החלטה קודמת (החלטת וועדת משנה מיום 01.07.2024) ולאשר כמפורט מטה: 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.	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין. "תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהא 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 (קיים כללי) + 573.62 (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 רוטלי 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: לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות אחת והוסרו, אין התנגדויות.		

הוועדה מחליטה לזמן את הצדדים לדין בוועדת התנגדויות.	01/07/2024	דין בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
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 יהא 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".	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

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 (קיים כללי) + 573.62 (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 (מרפסות 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 רוטלוי 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.		
	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
	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
	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
	חו"ד מחלקת פיקוח להריסה של כל המרפסות התלויות המסומנות להריסה	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	אישור משרד הבריאות	13
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

התיק עלה לדיון בוועדת משנה ביום 01.07.2024 ובה הוחלט לזמן את המתנגדים, טרם הוצאת החלטת הוועדה נמצא כי התקבל הסרת התנגדות טרם הדיון (ללא ידיעת הצוות המקצועי) ונכון לרגע זה אין כלל התנגדויות ולכן אין מה לזמן את המתנגדים.

על כן, התיק מובא לדיון נוסף עם המלצת הצוות המקצועי לבטל החלטה קודמת (החלטת וועדת משנה מיום 01.07.2024) ולאשר את הבקשה בכפוף.

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:

קומה ג' מפלס +6.16, חזית דרומית מזרחית: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

חסרים גרפיים:

יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1991/0764.09</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר 1991/0764.08
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת יספאן נעמי
עורך הבקשה	הנדסאי הדר יעל
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רש"י 109 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
29987	122	לא
29987	0	לא
29987	125	לא
30076	27	לא
5511		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30076	תחילת תוקף	16/07/1959			
5511	תחילת תוקף	16/09/1998			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 115996 שהופק בתיק 1991/764.08 ביום 19.05.2021.

מידע קודם

	מתאריך	
מומלץ לחדש היתר בנייה בתנאים: מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 19.05.2027. תנאי הוסף למערכת. יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.	03/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5511 תחילת תוקף: 16/09/1998 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה ביום 19.05.2021 הונפק היתר בניה מס': 115996, לתיק בנין מס': 1991/764.08 עבור "בניית מרפסת וממדים עבור שני מבקשים". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 19.05.2024. עתה להיתר זה מבוקש חידוש. עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה: "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות". יצוין, בטופס הבקשה לחידוש ההיתר נרשם מספר היתר שגוי כאשר מס' תיק הרישוי תקין. בשיחה מול עורכת הבקשה הובהר כי שגתה עת הקלדת מספר ההיתר. לצורך תיעוד ואישור הדברים התקבל מייל מע"ב השמור בארכיב אופטי.		
הקלה בקוי בנין עבור בניית ממ"ד בחזית אחורית ובמרחק של מטר מגבול חלקה	26/05/2024	הכנת נוסח פרסום

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

מומלץ לחדש היתר בנייה בתנאים:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 19.05.2027. תנאי הוסף למערכת.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2017/0809.01</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה + תוספת ממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קליינר ניצה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רינגל פערל
מתכנן השלד	פמיני משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

ישראל זרחי 56, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
3056	תחילת תוקף	11/08/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 1989/05/31 בת.ב. 00.0755/1987. עבור " הקמת בניין חדש"

- הופק בתאריך 2001/04/04 בת.ב. 01.0659/1995. עבור " מחסן"

מהות הבקשה:

ברח' ישראל בן זאב 15 רמות, בית דו משפחתי בין 2 קומות.

גוש: 30710, חלקה: 3.

מוצע בבקשה:

הכשרה של עבירת בנייה .

מש' קליינר:

קומת מרתף מפלס -2.90:

מוצע תוספת בינוי למגורים וממ"ד.

קומת קרקע מפלס -0.00 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ושינוי בפתחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן:

" 6% הקלה משטח המגרש".

"הקלה לבניית ממ"ד עבור שיפור מיגון".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 3 .

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

מידע קודם

	מתאריך	
	25/06/2024	הכנת המלצה

המוצע בבקשה מכוח יתרת זכויות והקלות כמותיות -מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . -יש להשלים תנאים טרם דיון. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: -יש להשלים תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3056 תחילת תוקף: 11/08/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3056 -תחילת תוקף 11.08.1985, איזו מגורים 3.	25/06/2024	חוות דעת תכנונית

2789* -תחילת תוקף 23.10.1981, אזור מגורים 3. כפיפות : *תוכנית מתאר לירושלים. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתבע 3056 - סעיף 8- "נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63 לחוק התכנון והבניה ע"י הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה ניכרת וכל תוספת ניכרת וכל תוספות קומות או תוספת גובה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה , שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת במשמעותה שע"פ סעיף 1. " מאחר ומדובר בסעיף כוללני המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת לעניין הגדלת אחוזי הבניה ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר בתיק 2021/25 "ככל שמדובר בתוכנית ישנה שהופקדה לפני 1 באוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התוכנית קובעת תוספת אחוזי בניה תחשב כסטייה ניכרת , אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית מכוח תקנה9(א)- הרי שהוראה כזו בתוכנית תיסוג מפני הוראות 9(א) לתקנות סטיה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית- 3056 – לא קיים נספח בינוי . המוצע בבקשה הקלה כמותית ויתרת זכויות-(ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6866.00 שהוגש מיום 04.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני התוספות המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים .		

מס' קומות: ע"פ תבע אזור מגורים מס' 3- מס' קומות 3 קומות. קיים בבקשה-2 קומות. מוצע בבקשה-קומה אחת ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: תבע 3056 הופקדה לפני שנת 1989 ע"כ ניתן לבקש הקלות כמותיות . בבקשה זו מוצע תוספת שטח מכוח הקלה כמותית 6% . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות: " 6% הקלה משטח המגרש". תוספת שטח 6% : שטח המגרש – 11232 מ"ר. $11232 \times 6\% = 92.673$ מ"ר -חלקי 69 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו=76.9 מ"ר. בנוסף מוצע שטחים מכוח יתרת זכויות במגרש- ע"פ תיק מידע הזכויות לבניה הינם 4,800 מ"ר הוצג חישוב ע"י ע"ב של כל היתרים בחלקה ומה ההיקף השטחים שמומשו בכל אחד. נשארה יתרת שטח בסך- 1617.81 מ"ר חלק ל-20 בעלי דירות במגרש 16א' לכל דייר יש אפשרות לממש 80.89מ"ר. מוצע בבקשה: מש' קליינר: קומת מרתף מפלס -2.90: מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 81.26 מ"ר.		

קומת קרקע מפלס -0.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 9.10 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. מחסן: לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: קומת מרתף מפלס -2.90: מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: בתבע 3056 -לא חל סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים: התוספות המוצעת בשטח המוצמד לדירה ע"פ תשריט בית משותף ע"כ אין צורך בחתימות שכנים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -יש להשלים תנאי זה.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.04.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתבע 3056 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה מכוח יתרת זכויות והקלות כמותיות - מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים טרם דיון. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנ"ל.		
6% הקלה כמותית משטח המגרש הקלה לבניית ממד עבור שיפור מיגון.	12/03/2024	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 לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה מכוח יתרת זכויות והקלות כמותיות - מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה
לאשר.

-יש להשלים תנאים טרם דיון.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

-יש להשלים תנאי זה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2017/0473.07</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בגג ובקומה קיימת עפ"י תב"ע 3907, והעברת זכויות לגג עפ"י תב"ע 11160
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פוברסקי אסתר
עורך הבקשה	אדריכל מולדבסקי יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

דב בר יקר 3-5, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	18	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11160	תחילת תוקף	08/11/2007		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 19.03.2020 בת.ב 2017/0473.00 ובו אושר "תוספת עפ"י תבע + ממ"ד וריצוף חצר".

- בתאריך 30.03.2023 בת.ב 2017/0473.01 ובו אושר "הרחבת דירה ותוספת מממ"ד + יציאה לחצר".

- בתאריך 04.06.2020 בת.ב 2017/0473.02 ובו אושר "הרחבת דירה".

- בתאריך 27.09.2023 בת.ב 2017/0473.03 ובו אושר "הוספת מרפסות מקורות עפ"י תב"ע, תוספת בנייה על הגג עפ"י תב"ע + הוספת 5% השלמת גג"

- בתאריך 10.03.2023 בת.ב 2017/0473.04 ובו אושר " בקשה למרפסת סוכה וסגירת מרפסת קיימת והפיכתה למרפסת שירות".

- בתאריך 30.05.2023 בת.ב 2017/0473.05 ובו אושר " תוספת בקרקע עפ"י תב"ע 3907, 11106 ותוספת 25 מטר על הגג".

- בתאריך 09.06.2023 בת.ב 2017/0473.06 ובו אושר " תוספות עפ"י תב"ע + בניית מרפסות +5% השלמת גג".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב דב בר יקר 5 בניין מדורג בן 5 קומות, מרובה כניסות.

גוש: 30644 חלקה: 18.

מצב מוצע:

קומה ג' :

מפלס +11.00 דירה מס' 47 - מוצע שינויים בפתחים.

מפלס +8.25 דירה מס' 36- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת , שינוי בפתחים ותוספת בינוי .

קומה ד' :

מפלס +11.00 דירה מס' 47 - מוצע תוספת בינוי למגורים.

מפלס +8.25 דירה מס' 36- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "בניית 25 מ"ר ע"פ התבע 3907 ללא נסיגה של 1.20 מ".

2. " העברת זכויות מהצד לגג ע"פ תבע 11160".

3. "בניה בשונה מנספח הבינוי ולא בשלביות ביצוע".

4. "בניית מרפסת מקורה שלא בהינף אחד לפי תבע 3907 בתחום קווי בניין בעומק של פחות מ-2 מ'".

תום מועד הגשת התנגדויות: 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

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

במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
התוספת המוצעת לדירה מס' 36 עומדת בהוראות התב"ע ומקובלת מבחינה תכנונית.	
התוספת המוצעת לדירה מס' 47- לא עומדת במדיניות מהנדס העיר- יש להסירה מהבקשה או להציג תוכנית צל לניוד שטחים של דירות הגג מהצד לגג + חתימה של בעלי הדירות על התוכנית צל.	
יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	
שטח בניה:	
קומה ד' :	
מפלס +11.00 דירה מס' 47 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.26 מ"ר.	
המוצע חורג מהמותר ע"פ תבע ניתן שטח כ- 20 מ"ר.	
מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה:	
יש להציג תוכנית צל-	
בגוש הדרומי דירה מס' 47- לא הוצגה תוכנית צל לשאר דיירות הגג לניוד שטחים מהצד לגג ולא הוצגה תוכנית צל כנדרש ע"כ לא ניתן לאשר הניוד המוצע.	

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: 11160 תחילת תוקף: 08/11/2007 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 11160 -תחילת תוקף 08/11/2007, אזור מגורים מיוחד. כפיפות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * 1978 - תחילת תוקף 05/10/1975. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	26/06/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתב"ע 11160 - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 11160 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה, אך היינו מחייב לנושאים הבאים: גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "לבנייה בשונה מנספח הבינוי". מצב מוצע: קומה ג' : מפלס +11.00 דירה מס' 47 - מוצע שינויים בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. מפלס +8.25 דירה מס' 36- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים וסגירת מרפסת-בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחיה בנייה). קומה ד' : מפלס +11.00 דירה מס' 47 - מוצע תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). מפלס +8.25 דירה מס' 36- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6666.00 שהוגש מיום 06.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות/ גבהים:		

מוצעת תוספת קומה על הגג ע"פ הוראות תוכנית 3907 סעיף 10 (ה). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: ע"פ תבע 3907 סעיף 10ה' - "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". מוצע בבקשה ניווד שטחים מותרים ע"פ תבע 11160 מהצד לגג. מצב מוצע: קומה ד' : מפלס +11.00 דירה מס' 47 - מוצע תוספת בינוי למגורים מכוח ניווד זכויות בשטח- 23.26 מ"ר. המוצע חורג מהמותר ע"פ תבע ניתן שטח כ- 20 מ"ר. מפלס +8.25 דירה מס' 36- מוצע תוספת בינוי למגורים מכוח 25 מ"ר ע"פ תבע 3907 וניוד שטח מהצד לגג בשטח- 26.72 מ"ר- סה"כ כ- 51.72 מ"ר. מוצע לדירה מס' 36 בשטח- 49.93 מ"ר- עומד במותר. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה: מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספת בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים: הזכויות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה – המבקשים בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- בגוש האמצעי כל דירות הגג ניוודו שטחים מהצג לגג בתיק		

רישוי מס' 2013/1048- הניוד של דירה מס' 36 ע"כ אין מניעה לאשר את הניוד המוצע. בגוש הדרומי דירה מס' 47- לא הוצגה תוכנית צל לשאר דיירות הגג לניוד שטחים מהצד לגג ולא הוצגה תוכנית צל כנדרש ע"כ לא ניתן לאשר הניוד המוצע. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פרסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכפוף להנחיות של צמצום פרסום -התקבל המעמדת פתיחת התיק . אך לא התקבל 100% חתימות מבעלי הזכויות של הדיירות ה גג לתוכנית צל. תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- עומד במותר. הניוד זכויות עבור דירה 36 עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשרה. הניוד זכויות עבור דירה 47 לא ניתן לאשר עד קבלת תוכנית צל לדיירות גג +חתימות בעלי דירות הגג – לא עומד במדיניות . מרפסות: ע"פ תבע 3907 סעיף 11- אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבניין ויצוינו בהיתר הבנייה" קומה ג' : מפלס +8.25 דירה מס' 36- מוצעת סגירת מרפסת בתחום קווי בניין בשטח- 4.03 מ"ר. קומה ד' : מפלס +8.25 דירה מס' 36- מוצעת מרפסת גג בשטח- 12.71 מ"ר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות .		

ממ"ד: לא מוצע בבקשה הנ"ל ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 11160 סעיף (5.3) - " בניית התוספות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. מקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.06.24- "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית: תבע 111620 -לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. 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. חוות דעת תכנונית:		

התוספת המוצעת לדירה מס' 36 עומדת בהוראות התב"ע ומקובלת מבחינה תכנית. התוספת המוצעת לדירה מס' 47- לא עומדת במדיניות מהנדס העיר- יש להסירה מהבקשה או להציג תוכנית צל לניוד שטחים של דירות הגג מהצד לגג + חתימה של בעלי הדירות על התוכנית צל. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית 25 מ"ר עפ"י תב"ע 3907 ללא נסיגה של מטר עשרים העברת זכויות מהצד לגג עפ"י תב"ע 11160 בנייה בשונה מנספח הבינוי ולא בשלביות הביצוע בניית מרפסת מקורה שלא בהינף אחד לפי תב"ע 3907 בתחום קו הבניין בעומק של פחות מ2 מטר	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

התוספת המוצעת לדירה מס' 36 עומדת בהוראות התב"ע ומקובלת מבחינה תכנית.

התוספת המוצעת לדירה מס' 47- לא עומדת במדיניות מהנדס העיר- יש להסירה מהבקשה או להציג תוכנית צל לניוד שטחים של דירות הגג מהצד לגג + חתימה של בעלי הדירות על התוכנית צל.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה:

קומה ד':

מפלס +11.00 דירה מס' 47 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.26 מ"ר.

המוצע חורג מהמותר ע"פ תבע ניתן שטח כ- 20 מ"ר.

מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה:

יש להציג תוכנית צל-

בגוש הדרומי דירה מס' 47- לא הוצגה תוכנית צל לשאר דיירות הגג לניוד שטחים מהצד לגג ולא הוצגה תוכנית צל כנדרש ע"כ לא ניתן לאשר הניוד המוצע.

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2001/0164.09</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה בעמודה ועל הגג, מחסנים, ומרפסות זיז וגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דימטמן יהונתן
עורך הבקשה	ברלב דן
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

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			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000	17	אזור מגורים מיוחד	
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

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 קומת מחסנים, מפלס 0.00:

מוצעים 4 מחסנים מתחת לבניין הקיים (בקומת חדר ההסקה הקיימת)

עבור דירות מס' 26 28 30 32 .

תוכנית קומת קרקע+א+ב+ג:

מוצעת תוספת לדירות (26 28 30)

בחזית צפונית מוצעת חדר+ מרפסת זיז תואם נספח.

בקומת הקרקע: מוצעת הגבהת חצר, וחיבורה למרפסת עפ"י תב"ע ומוצע כחצר לדירה.

בקומה א+ב+ג המרפסת מוצעת לסגירה עם באלומיניום ובזכוכית.

בקומה ג, התוספת מוצעת כמרפסת גג ואינה מבוקשת כשטחים.

ברחוב רביבים 27, רמות 39 גוש 30717 חלקה 17

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

בניית מחסנים גם מתחת לבנין הקיים

הקלה עבור תוספת מרפסת גג

הקלה עבור שנוי מינורי במרפסות זיז מצעות עבור התאמה בין המרפסות

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי והעברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32
תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.11.23 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	
המרפסת המוצעת בדירה מס' 28 אינה עומדת לעניין בניה במרווחים, יש לצמצם מרפסת עפ"י נספח חצר אנגלית: יש להעביר חתך דרך חצר האנגלית המוצעת ולהציג מפלסים ע"ג התוכנית. חוות דעת תיכנונית: יש לתקן את הערות ע"ג תוכנית a.	23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
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	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

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' 2023/5601.00 שהוגש מיום 20.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מקו בניין. סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: בניית מחסנים גם מתחת לבניין הקיים הקלה עבור תוספת מרפסת גג הקלה עבור שנוי מינורי במרפסות זיז מצעות עבור התאמה בין המרפסות הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי והעברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32-הקלה לגבי ניווד זכויות לא רלוונטי, מוצעת תוספת זו בתיק 2017/133.2 תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי:		

קיים נספח בינוי מנחה. הנספח מציע בחזית צפונית תוספת מגורים ומרפסת זיז. מוצע בבקשה: תוספת עפ"י נספח רק בקומות קרקע+א+ב. מרפסות הזיז שונות מנספח, ומוצעות כדלהלן: בקומת הקרקע: מוצעת הגבהת חצר, וחיבורה למרפסת עפ"י תב"ע ומוצע כחצר לדירה. בקומה א+ב+ג: המרפסת מוצעת לסגירה עם באלומיניום ובזכוכית ובשנוי מינורי של קונטור המרפסת בקומה ג, התוספת מוצעת כמרפסת גג ואינה מבוקשת כשטחים. פורסמו הקלות: הקלה עבור שנוי מינורי במרפסות זיז מצעות עבור התאמה בין המרפסות המרפסת המוצעת בדירה מס' 28 גדולה מנספח הבינוי וחורגת מקו בנין בחזית צידית ע"פ תקנות סטייה ניכרת: גזוזטרא החורגת ב10% או פחות מהמרווח שנקבע בתוכנית ..ומשאיר מרחק של 2.7 מ' לפחות המרווח הינו 4.45 מ' והמרפסת חורגת למעלה 40 ס"מ ואינה עומדת לעניין בניה במרווחים, יש לצמצם מרפסת עפ"י נספח שאר המרפסות המוצעות עומדות במותר. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. המוצע שונה מהנספח, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעים מחסנים שאינם עפ"י נספח מחסנים: תוכנית קומת מחסנים, מפלס 0.00: עפ"י תב"ע: חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של		

התוספות הבניה ייסגרו בקירות אבן מסוג סיתות , כיחול וגוון אבן הבניין הקיים בחזית ולא ישארו כשטחים המקופים עמודים. חללים אלה יהיו שטחים משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה, וישמשו כמחסנים לדיירי אותה עמודה. מוצע בבקשה: מוצעים 4 מחסנים מתחת לבניין הקיים (בקומת חדר ההסקה הקיימת) עם מדרגות וכניסה חיצונית , המחסנים מוצעים בתוך קווי הבניין ועפ"י הוראות התוכנית-עומד במותר, אין מניעה לאשר. שטח מחסנים: 8% משטח כל דירה, טבלה מסודרת ע"ג הרמוניקה-אין מניעה לאשר. מדרגות ירידה למחסנים: ע"פ תקנות: בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בפיתוח עד 1.5 מ' לכל מהלך מדרגות. מוצעות מדרגות כניסה למחסן , המדרגות אינן מקורות וע"ג השטח הקיים בגובה 1.4 מ', עומד במותר. אין מניעה לאשר. חצר אנגלית: מוצעת חצר אנגלית בקומת המחסנים עבור איורור המחסן המוצע. ע"פ תקנות: 1.5 מ' רוחב על 1.5 מ' עומק. יש להעביר חתך דרך חצר האנגלית המוצעת ולהציג מפלסים ע"ג התוכנית. שטחי בניה: עפ"י תב"ע : שטח עיקרי 24 מ"ר לכל דירה. מרפסות זיז: דירה 26 : 12.10 מ"ר דירה 28 : 13.70 מ"ר דירה 30 : 11.25 מ"ר		

דירה 32: 4.9 מ"ר מוצע בבקשה: 24.30 מ"ר, עומד במותר , אין מניעה לאשר. מרפסות זיז: דירה 26 : מוצעת הגבהת קרקע וחצר במקום מרפסת זיז שבנספח. דירה 28: 19.02 מ"ר דירה 30: 12.00 מ"ר דירה 32: 7.62 מ"ר שטחי המרפסות חורגות מהמוצע לכל יח"ד אך עומדות במותר בסה"כ כולל , כיון שבקומת קרקע מוצעת חצר ולא מרפסת זיז -אין מניעה לאשר. חדר מחוזק,ממ"ד, יח"ד, 5% השלמת קומת גג,קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. מרפסות זיז: עפ"י סעיף ט(3) תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד . מוצע בבקשה: מרפסות הזיז המוצעות ע"י סגירת אלומיניום וזכוכית , עומד במותר-אין מניעה לאשר. מרפסות גג: בקומה ג, התוספת מוצעת כמרפסת גג ואינה מבוקשת כשטחים- שונה מנספח הבינוי. (שטחים מנוידים לגג בבקשה מס' 2017/133.2) פורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי-אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ז): תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה לא דילוג על קומה. מוצע בבקשה: הבניה המוצעת הינה מקומת הקרקע עד לקומה העליונה, עומד במותר-אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: בניה בחצר משותפת, נדרש 2/3 מבעלי הזכויות בבנין- התקבלו 25 חתימות מתוך 32 בעלי דירות-עומד במותר. אישורים טרם דיון: איכות מח' הסביבה -התקבל אישור במייל(עדין לא נראה במערכת) אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 08.05.2024 חוות דעת תיכנונית: התוכנית המוצעת ע"פ תב"ע ומקובלת תיכנונית, אין מניעה לאשר - יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a		
בניית מחסנים גם מתחת לבניין הקיים. הקלה עבור תוספת מרפסת גג הקלה עבור שינוי מינורי במרפסות זיז מוצעות עבור התאמה בין המרפסות. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי והעברת זכויות מהצד לגג לדירה מס 32.	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים לקבלת היתר	בוצע
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, צבועות חתומות ומתוקנות	
5 תשלום אגרת בניה	
6 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9 אישור פיקוד העורף הג"א	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסת המוצעת בדירה מס' 28 אינה עומדת לעניין בניה במרווחים, יש לצמצם מרפסת עפ"י נספח

חצר אנגלית:

יש להעביר חתך דרך חצר האנגלית המוצעת ולהציג מפלסים ע"ג התוכנית.

חוות דעת תיכנונית:

יש לתקן את הערות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0408.01</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, ממ"ד, מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סוכות נפתלי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

הרב פניזל 11, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 15.05.2006 בת.ב 1973/0551.00 ובו אושר " בניין חדש."

- בתאריך 15.05.2006 בת.ב 2004/0475.01 ובו אושר " בנית תוספת עבור יח"ד אחת ומעליה מרפסת גג."

- בתאריך 07.11.2007 בת.ב 2004/0475.02 ובו אושר "תוספת מרפסת זיזית במפלס +2.98".

- בתאריך 16.05.2023 בת.ב 2004/0475.04 ובו אושר " תוספת בניה הכוללת ממ"ד".

- בתאריך 21.11.2018 בת.ב 2015/0895.00 ובו אושר " תוספת בניה על הגג, חדרים מחוזקים, מרפסות זיז".

- בתאריך 11.06.2018 בת.ב 2015/0958.00 ובו אושר " הרחבות דיור בגג כולל חדר מחוזק ומרפסות".

- בתאריך 09.03.2022 בת.ב 2015/0958.02 ובו אושר " תוספת בניה לבניין קיים".

- בתאריך 22.01.2018 בת.ב 2016/0472.00 ובו אושר " הרחבת דיור ותוספת ממ"ד".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב פניזל 11 בניין מדורג בן 2 קומות .

גוש: 30647 חלקה: 7 .

מצב מוצע:

הבינוי המבוקש הינו במיקום של עבירות בניה.

קומה ראשונה במפלס +2.79 :

דירה מס' 18- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת והריסת מדרגות עליה לקומה המוצעת.

קומה שניה במפלס +5.70 :

דירה מס' 18- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"בנית 25 מ"ר על הגג מכוח תבע 3907 שלא בנסיגה של 1.20 מ' מקונטור הגג".

"תוספת 6% הקלה".

"תוספת 5% השלמת דירת גג".

"תוספת שטחי שירות עבור בניית חדר מחוזק".

תום מועד הגשת התנגדויות: 07/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית, התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע בכפוף לכך שהפתחים יותאמו לבינוי הקיים, הכנת תוכנית צל לבינוי על הגג לכל הבלוק והחתמת בעלי דירות הגג. ככל שמדובר על מבנה שנבנה לפני 1980 יש לעורך חישוב מסה כך שכל התוספת על גג המבנה המוצע+ הבינוי ע"פ תוכנית הצל לא יעלה על 2%. יש להציג תוכנית צל לשני העמודות הסמוכות +חתימה של בעלי הדירות. יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a. עבירות בנייה: הבינוי המבוקש הינו במיקום של עבירות בנייה. תנאי למתן היתר פירוק העבירות הבנייה של המבקש ואישור פיקוח על כך.	25/06/2024	בדיקת המלצה תכנית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3907 תחילת תוקף: 23/08/1991	19/05/2024	חוות דעת תכנית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23, אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות: *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. *1978 א'- תחילת תוקף 1977/12/01. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' 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- התוספת המוצעת הינה בגבולות הבניין הקיים. * תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי: בתוכנית 3907- בניין זה ע"פ תשריט ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח לבניין זה הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6302.00 שהוגש מיום 12.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע		

בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע השלמת קומת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה: 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 והקלה כמותית 6% . שטח המגרש – 6115 מ"ר. חישוב: $\# = 5\% \times 6115 = 305.75$ חלקי דירות הגג בחלקה = $\# = \frac{305.75}{28} = 10.92$ 25 מ"ר (ע"פ תבע) + 15.28 מ"ר (5%) + 10.19 מ"ר (6%) = 50.47 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה שניה במפלס +5.70 : דירה מס' 18- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 49.63 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- יש להציג תוכנית צל כנדרש. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע בכפוף לכך שהפתחים יותאמו לבינוי הקיים , הכנת תוכנית צל לבינוי על הגג לכל הבלוק והחתמת בעלי דירות הגג. ככל שמדובר על מבנה שנבנה לפני 1980 יש לעורך חישוב מסה כך שכל התוספת על גג המבנה המוצע+ הבינוי ע"פ תוכנית הצל לא יעלה על 2%. מרפסות: קומה שניה במפלס +5.70 : דירה מס' 18- מוצעת מרפסת גג בשטח- 10.10 מ"ר- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 3907 א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". מוצע תוספת בניה על הגג ע"כ - 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 . תימוכין קניינים: עבור בניה על גג בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. עבירות בנייה: הבינוי המבוקש הינו במיקום של עבירות בנייה. תנאי למתן היתר פירוק העבירות הבנייה של המבקש ואישור פיקוח על כך. 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 15.05.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: עפ"י תבע 3907 -לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית, התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע בכפוף לכך שהפתחים יותאמו לבינוי הקיים, הכנת תוכנית צל לבינוי על הגג לכל הבלוק והחתמת בעלי דירות הגג. ככל שמדובר על מבנה שנבנה לפני 1980 יש לעורך חישוב מסה כך שכל התוספת על גג המבנה המוצע+ הבינוי ע"פ תוכנית הצל לא יעלה על 2%. יש להציג תוכנית צל לשני העמודות הסמוכות +חתימה של בעלי הדירות. יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a.		
בניית 25 מ"ר על הגג מכח תב"ע 3907 שלא בנסיגה של 1.20 מ מקונטור הגג תוספת 6% הקלה תוספת 5% השלמת גג תוספת שטחי שרות עבור בניית חדר מחזק.	16/04/2024	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

	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	10	תנאי למתן היתר פירוק העבירות בניה של המבקש ואישור פיקוח על כך.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית, התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע בכפוף לכך שהפתחים יותאמו לבינוי הקיים, הכנת תוכנית צל לבינוי על הגג לכל הבלוק והחתמת בעלי דירות הגג.

ככל שמדובר על מבנה שנבנה לפני 1980 יש לעורך חישוב מסה כך שכל התוספת על גג המבנה המוצע+ הבינוי ע"פ תוכנית הצל לא יעלה על 2%.

יש להציג תוכנית צל לשני העמודות הסמוכות +חתימה של בעלי הדירות .

יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a.

עבירות בנייה:

הבינוי המבוקש הינו במיקום של עבירות בנייה.

תנאי למתן היתר פירוק העבירות הבנייה של המבקש ואישור פיקוח על כך.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0526.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת חנייה (סה"כ 6 יח"ד).
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו עומר נד'אל
עורך הבקשה	אדריכל עיד פהים
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך רמאללה סמטה 2 3 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30605	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30605 חלקה:17 ברחוב: דרך רמאללה סמטה 2, בית חנינה מבוקש בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף לחניה ומחסנים ובו 6 יח"ד.

שטח עיקרי מוצע : 624.60 מ"ר

שטחי שירות מוצע : 503.73 מ"ר

שטח מרפסות מקורות 59.55 מ"ר

במסגרת הבקשה מוצעים 8 מקומות חניה עפ"י תקן.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 8.3.24

בעלויות

משלוח הודעות לס"ח לפי תקנה 36 לחוק התכנון והבנייה ככל שנדרש,

בוצע באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

הוגשה התנגדות 1 לבקשה

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

		האם לזמן את המתנגדים
בדרך רמאללה סמטה 2 שכונת בית חנינה, מבוקש בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד. מדובר בבקשה תואמת תב"ע 762708 הבקשה עומדת בהוראות התכנית על כן אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים להלן: -תיקונים ע"ג תכנית a -ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית: "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל" $798 * 20\% = 159.60$ מ"ר ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור. השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון. יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם. הבקשה מובאת לדין בוועדה לצורך הכרעה באם לזמן את המתנגד לוועדת התנגדויות התקבלה התנגדות 1 לבקשה, להלן ציטוט ההתנגדות: "אני רוצה שיהיו שירותי ילדים וחניה ציבורית"		

מדובר בבניין מגורים פרטי ללא קומה מבונה או שטח ציבורי על כן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה. וע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 27.5.24 יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר . תנאים לקבלת תעודת גמר - הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל מיקום פתחי אוורור טבעי של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה בדיקת הכנה למזגנים. 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 אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281. חוות אגף תברואה – אושר מתאריך 5.5.24		

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר אישור הסדרי תנועה- אושר מתאריך 27.5.24 אין התנגדות לתכנית מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרור חוות דעת מחלקת דרכים – אושר מתאריך 22.5.24 שוחרר לדיון בלבד, יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה תנאי לתעודת גמר הינו - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, פינוי שטח המיועד לדרך מכל החפצים תנאי לקבלת היתר בניה הינו - קבלת אישור מחלקה סופי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף:	26/06/2024	חוות דעת תכנונית

12/02/2022 ייעוד הקרקע: עפ"י תכנית מאושרת קודמת תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית: תכנית מתאר 62, 6671, 3456א, 5022א, 3457א, 3458א - ממשיכות לחול. סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין והמרחק בין הבניינים באותו המגרש מספר קומות מירבי מעל הקרקע הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס כתנאי למתן היתר בניה. סטייה מהוראות סעיף 6.12(מרפסות) נספח בינוי תכנית 762708 לא כוללת נספח בינוי. שלבי ביצוע כל המרפסות יוקמו בהניף אחד. מדובר בבניין חדש, על כן המוצע עונה לדרישה.		

קווי בניין 200f#אהבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 200f#x200f6.9.23#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ממדים מוצעים 6 ממ"דים כמספר יח"ד המוצעות בתוך קווי הבניין המאושרים. שטח כל ממ"ד הינו 10.83 מ"ר + עובי קירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מספר קומות בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) – תותר תוספת של עד 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה, ובלבד כי מספר הקומות הכולל לא יעלה על 6 קומות בכל חתך. מוצע בבקשה - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת תואם למותר. גבהים בהתאם לסעיף 4.1 (15) בהוראות התכנית : גובה קומה יקבע עפ"י הנחיות מרחביות לפיהם גובה קומה טיפוסית במבנה עד 10 קומות לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו מרצפה לרצפה.		

גובה קומה מוצע – 3.35מ' עומד במותר מספר יחידות דיור בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) - מספר יח"ד יהיה עד 14 יח"ד לדונם. מבוקש- 6 יח"ד תואם למותר שטחי בניה – שטחים עיקריים המגרש המוצע בתכנית הינו מגרש ריק. עפ"י טבלה 5 בהוראות התכנית: אחוזי הבניה הכוללים במגרש בשטח עד דונם יהיו 180% משטח המגרש. תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת : +45% משטח המגרש נטו. שטחי הבנייה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושירות) מעל מפלס +0.00. $798 * 180\% = 1,436.40$ מ"ר $798 * 45\% = 359.10$ מ"ר בכל קומה. סה"כ שטח עיקרי מוצע – 803.94 מ"ר בכל קומה מוצע – 135 מ"ר המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר. מפלס הגג		

בהתאם לסעיף 6.10 בהוראות התכנית: תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון בהתאם לסעיף זה טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. בהתאם לטבלה 5 הערה (4) בנוסף לשטחי הבנייה המותרים, יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבניה הכוללים. במפלס הגג מוצע חדר מדרגות עבור יציאה משותפת לגג, הוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מהגג ותוכנן גג בגובה 1.10 מ' בהתאם לתקן. אין מניעה לאשר קומת מרתף ושטחים תת קרקעיים בקומת המרתף במפלס 3.00- מוצעים 3 מחסנים משותפים ל6 הדירות המוצעות, 8 מקומות חניה מעלית, גרם מדרגות, מאגר מים וחדר מפוח עשן. הקומה מוצעת עד לקו אפס של גבול המגרש. בהתאם להוראות הבינוי בסעיף 4.1.2 ג(5), (9) תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים. שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש. קו בניין תת קרקעי יהיה אפס מגבולות המגרש.		

שטח קומת המרתף מוצע – 324.39 מ"ר שטח מותר – 80% משטח המגרש – 638.40 מ"ר המוצע עומד במותר. בהתאם לטבלה 5 הערה 2: שטחי הבנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 לפיו: "יותר חדר טרנספורמציה עפ"י החוק ככל שיידרש, מעלית ומדרגות, חניה עפ"י תקן ושטחי שירות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות". מחסנים- בהתאם לסעיף 4.1 ג(7) בהוראות התכנית: מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת המרתף בלבד. שטחי הבנייה התת קרקעיים יהיו בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 לפיה- יותר מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד. מוצעים 3 מחסנים – מחסן משותף ל2 דירות– בשטח של 5.31 מ"ר לכל מחסן . אין מניעה לאשר. חניות בקומת המרתף מוצעים 8 מקומות חניה עבור 6 יח"ד		

בהתאם לתקן. התקבל אישור מחלקת תנועה מיום 27.5.24 תנאי לקבלת תעודת גמר – אישור רשות תמרור מרפסות זיז מקורות מותר- 12 מ"ר לכל יח"ד מוצעת בנוסף לשטחי הבנייה המרביים. מוצע – 2 מרפסות זיז בשטח כולל של 11.91 מ"ר תואם למותר המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התכנית סעיף 6.12 . פיתוח שטח בהתאם לסעיף 4.1 ג(10) בהוראות התכנית: מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הדרך. במפלס הגובל במספר דרכים, המפלס יקבע לפי מפלס הדרך הנמוך מהם. מפלס בדרך הינו +732.90 מפלס הכניסה +0.00 הינו +733.35 הפרש בגובה של 0.45 מ' כנדרש. גדר תמך בהתאם לתקנות בנייה במרווחים, סעיף 4.09(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 – על 3 מטרים".		

במסגרת הבקשה מוצעת גדר היקפית בגובה עד 3.00 מ' כמותר. הוצגה פריסת גדרות ע"ג הרמוניקה. אין מניעה לאשר ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית: "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל" $798 * 20\% = 159.60$ מ"ר ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור. השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון. יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם. תכנית חיזוקים הוראות התכנית כוללות דרישה לחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. מאחר ומדובר בבניה חדשה אין צורך בחיזוק מבנה קיים. הוראות נוספות הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. התכנית כוללת פרטים בקנ"מ 1:25 לפיהם הבניה תבוצע באבן טלטיש.		

התנגדויות התקבלה התנגדות 1 לבקשה, כתב ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן ציטוט ההתנגדות: "אני רוצה שיהיו שירותי ילדים וחניה ציבורית" מדובר בבניין מגורים פרטי ללא קומה מבונה או שטח ציבורי על כן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה. וע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 27.5.24 יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר . תנאים לקבלת תעודת גמר - הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל מיקום פתחי אוורור טבעי של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה בדיקת הכנה למזגנים. הצגת אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281. אגף שפ"ע – אושר מתאריך 26.3.24 חוות אגף תברואה – אושר מתאריך 5.5.24		

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר אישור הסדרי תנועה- אושר מתאריך 27.5.24 אין התנגדות לתכנית מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרוך חוות דעת מחלקת דרכים – אושר מתאריך 22.5.24 שוחרר לדיון בלבד, יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה תנאי לתעודת גמר הינו - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, פינוי שטח המיועד לדרך מכל החפצים תנאי לקבלת היתר בניה הינו - קבלת אישור מחלקה סופי חוות מחלקת מאור – אושר מתאריך 27.3.24 חוות דעת מחלקת השימור – התקבל טופס פטור מתאריך 18.2.24		

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
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בהתאם לדרישת מחלקת תברואה	15
	אישור מחלקת דרכים לתכנון התנועה כבקשתם.	16
	גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס	17

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בדרך רמאללה סמטה 2 שכונת בית חנינה,

מבוקש בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד.

מדובר בבקשה תואמת תב"ע 762708

הבקשה עומדת בהוראות התכנית על כן אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים להלן:

-תיקונים ע"ג תכנית a

-ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית: "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל"

$$798 * 20\% = 159.60 \text{ מ"ר}$$

ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר

אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור.

השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון.

יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם.

הבקשה מובאת לדיון בוועדה לצורך הכרעה באם לזמן את המתנגד לוועדת התנגדויות

התקבלה התנגדות 1 לבקשה, להלן ציטוט ההתנגדות:

"אני רוצה שיהיו שירותי ילדים וחניה ציבורית"

מדובר בבניין מגורים פרטי ללא קומה מבונה או שטח ציבורי

על כן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה.

וע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 27.5.24

יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

תנאים לקבלת תעודת גמר - הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות

המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל מיקום פתחי אוורור טבעי של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה בדיקת הכנה למזגנים.

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 אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281.

5.5.24 חוות אגף תברואה – אושר מתאריך

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר

27.5.24 אישור הסדרי תנועה- אושר מתאריך

אין התנגדות לתכנית

מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי
תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרור

22.5.24 חוות דעת מחלקת דרכים – אושר מתאריך

שחרר לדיון בלבד, יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה

תנאי לתעודת גמר הינו - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, פינוי שטח המיועד לדרך מכל החפצים

תנאי לקבלת היתר בניה הינו - קבלת אישור מחלקה סופי

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2024/0053.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן וריצוף וגידור חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ירושלמי יוסף חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

משה סנה 29, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30648	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
2052	תחילת תוקף	19/06/1975			
2052	תחילת תוקף	19/06/1975			
2052א	תחילת תוקף	26/06/1980			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

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

- בתאריך 21.10.2000 בת.ב. 1999/0868.01 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 31.10.2019 בת.ב. 2018/0718.00 ובו אושר "בנית מרפסת".

- בתאריך 04.07.2021 בת.ב. 2018/0718.01 ובו אושר "תוספת מרפסת".

- בתאריך 08.08.2018 בת.ב 2017/0923.00 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים ותוספת ממ"ד".
- בתאריך 01.01.2020 בת.ב 2017/0923.01 ובו אושר "חידוש היתר בתיק בנין מקורי 2017/923.00".
- בתאריך 09.08.2022 בת.ב 2017/0923.02 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, חצר וגדר".
- בתאריך 13.08.2023 בת.ב 2017/0923.04 ובו אושר "תוספת בניה, חצר וגדר, תוספת מחסן".
- בתאריך 20.06.2023 בת.ב 2017/0923.05 ובו אושר "תוספת בנייה / הרחבה לבניין קיים".
- בתאריך 07.01.2024 בת.ב 2017/0923.06 ובו אושר "תוספת חדר שינה, מרפסת וסגירתה, תוספת ממ"ד, הגבהת ריצוף חצר ב1.5 מ' ותוספת מחסן".
- בתאריך 27.09.2023 בת.ב 2017/0923.07 ובו אושר "תוספת מרפסות לקומות קיימות ותוספת בניה על הגג".
- בתאריך 23.01.2023 בת.ב 2017/0923.08 ובו אושר "חידוש היתר".
- בתאריך 23.04.2023 בת.ב 2017/930.02 ובו אושר "תוספת בניה על הגג הקיים, לדירה בקומה אחרונה לפי תנאי התב"ע".
- בתאריך 30.04.2000 בת.ב 1999/0868.00 ובו אושר "תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב משה סנה 29 בניין בן 4 וקומת מרתף .

גוש: 30648 חלקה: 11.

מצב מוצע:

קומת מקלט במפלס -2.45 :

מוצע מחסן לדירה המבוקשת.

קומה ראשונה במפלס +0.00 :

דירה מס' 34- מוצעות מדרגות ירידה למחסן, תוספת שטחי בנייה למגורים, ממ"ד וריצוף חצר+ גדר .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

תוספת הקלה שטח ע"י 6%.

תוספת ממ"ד.

בניה בשונה מנספח הבינוי.

תוספת מחסן 20 מ"ר.

ריצוף חצר

גידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ' למניעת היזק ראייה.

תום מועד התנגדויות בתאריך 02.04.2024 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

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	26/06/2024	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מחסן: גובה-יש להציג חתך העובר במחסן המוצע בגובה תיקני- 2.20 מ'. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת החברת עמידר כתובת המתנגד

רח' משה סנה 29. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 דירות שייכות לחברת עמידר. "חברת עמידר מתנגדת להיתר בניה הנ"ל לעקב ניסיון תפיסת שטח גדול של חצר משותף (גידור וריצוף חצר משותף) זה לא יאשר לדיירים להשתמש בשטח הנ"ל". במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש לריצוף חצר המוצעת, מובא להכרעת הועדת באם לזמן מתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 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.	25/06/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- לא רלוונטי לבקשה זו. * תוספת גובה- לא רלוונטי לבקשה זו. * הקטנת מרווחים- המוצע בתחום קווי בניין. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . 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 10 ד' – "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 הקלה-" בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.45 : מוצע מחסן לדירה המבוקשת- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מחסן). קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 34- מוצעות מדרגות ירידה למחסן, תוספת שטחי בנייה למגורים, ממ"ד וריצוף חצר+ גדר -בשונה מנספח - (ראה סעיפים שטחי בניה, ממ"ד ריצוף חצר). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7260.00 שהוגש מיום 24.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים.		

קו בניין כתום של הבניין הקיים. קו בניין אדום בחזית הדורמית ע"פ תבע 2052. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת לקומה קיימת . מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : תבע 3907 - השטחים הנבחרים הם ע"פ נספח הבינוי ובנוסף מוצע תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית 6%. ע"פ תבע נספח מס' 1- לדירה המבוקשת שטח כ- 24.85 מ"ר. הקלה- 6% : שטח מגרש הינו 4,233 מ"ר. 4,233 כפול 6% שווה 253 מ"ר חלקי 64 יח"ד שווה 3.96 מ"ר לכל יחידה . מוצע בבקשה : קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 34- מוצע תוספת שטחי בנייה למגורים בשטח- 28.96 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות:		

לא מוצעות בבקשה זו מרפסות. שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') -" תותר בניית 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"-המוצע בבקשה עומד בהוראות הצתבע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן: מחסן: תב"ע 3907 א' -לא שינתה את שטחי הבנייה המותרים ע"כ נתייחס לתבע 3907 אשר הופקדה בתאריך- 1988/27/03, תוכנית שחלה בחלקה הופקדה עד יום 01/08/1989 – ניתן 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה- פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.45 : מוצע מחסן בתחום התוספת ע"פ תבע לדירה המבוקשת עם גישה פנימית מתוך הדירה- בהסתמך למחסנים תואמים שאושרו בחלקה זו אין מניעה לאשר את הגישה המוצעת. בשטח- בשטח- 19.97 מ"ר- עומד במותר. גובה-יש להציג חתך העובר במחסן המוצע בגובה תיקני- 2.20 מ'. הוצגה ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דיירי העמודה כנדרש. ממ"ד: ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 34- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין חזית צידית. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי		

קירות. הבליטה למרווח הצידי- הבליטה היא למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה חלקה הגובלת יהיה אטום- המוצע עומד במותר. ע"פ הנחיות מהנדס עיר אישור ממ"ד בחריגה מקו בנין יינתן רק בעמודה או בקומת קרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה באמצעות הצגת תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודה המבוקשת כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצר: קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 34- מוצע ריצוף חצר מעבר לקו בנין אדום+ הגבהת גדר בגובה 1.50 מ' – עומד בבנייה במרווחים ע"פ סעיף 4.09. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבנין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבנין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. הוגשה תוכנית צל כנדרש- במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 18.06.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 07.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 08.0.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 3907-אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת החברת עמידר כתובת המתנגד רח' משה סנה 29. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 דירות שייכות לחברת עמידר. "חברת עמידר מתנגדת להיתר בניה הנ"ל לעקב ניסיון תפיסת שטח גדול של חצר משותף (גידור וריצוף חצר משותף) זה לא יאשר לדיירים להשתמש בשטח הנ"ל". במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש לריצוף חצר המוצעת, מובא להכרעת הועדת באם לזמן מתנגדים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/03/2024	תוספת 6% שטח עיקרי תוספת ממ"ד בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת מחסן 20 מ"ר. ריצוף חצר גידור חצר בגדר בגובה 1.5 מ" למניעת היזק ראייה

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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

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

מחסן:

גובה-יש להציג חתך העובר במחסן המוצע בגובה תיקני- 2.20מ'.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1:

התקבלה התנגדות מאת החברת עמידר כתובת המתנגד רח' משה סנה 29.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 דירות שייכות לחברת עמידר.

"חברת עמידר מתנגדת להיתר בניה הנ"ל לעקב ניסיון תפיסת שטח גדול של חצר משותף (גידור וריצוף חצר משותף) זה לא יאשר לדיירים להשתמש בשטח הנ"ל".

במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש לריצוף חצר המוצעת, מובא להכרעת הועדת באם לזמן מתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2016/0163.04</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ובקומת מחסנים, ובניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	דיוויד אליהו
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

לואי ליפסקי 40, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
973099	תחילת תוקף	04/11/2023	1	מגורים ב	2744

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2016/163 תוספת בניה.

2016/163.1 תוספת בניה.

2016/163.2 בתהליך הוצאת היתר בניה.

2016/163.5 בתהליך הוצאת היתר בניה

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 4 קומות .

מצב מוצע:

קומת מחסנים, מפלס -4.20 :

מוצע הגדלת מחסן עבור דירה מס' 3 ומדרגות גישה למחסן(הכשרה)

קומת קרקע, מפלס -1.40 :

תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 3 ומרפסת זיז -בחזית דרומית.

הכשרת מדרגות גישה +מרפסת זיז -בחזית הצפונית.

קומה ד', מפלס +9.80 +11.20 :

מוצעת תוספת קומה לדירות 14+15 , תוספת שטח עיקרי עם מדרגות מחוברות לקומת המגורים הקיימת

ברחוב לואי ליפסקי 40 , רמות גוש 30718 חלקה 4.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מנספח בינוי בגין בניה חלקית

הקלה מנספח הבינוי בגין שינוי של קונטור הבניה ופתחים

הקלה משלביות ביצוע מלמטה ללמעלה בגין דילוג על קומת מרתף

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.3.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

התנגדויות:

לבקשה התקבלו התנגדויות מ4 דיירים לעניינים הבאים:

בניה על גג משותף

עבירת בניה ובניה על שטח משותף בקומת המחסנים

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה מס' 4 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה - יש להגיש כנדרש. אישור נוהל בקרה הנדסית- יש להגיש כנדרש תואם למהנדס חתום ע"ג ההרמוניקה ותצהירי מהנדס. נספח שטחים: 18.43 מ"ר(שרות) שטח השרות גדול מהמותר, יש לחשב את השטח הנותר כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים בתב"ע. התנגדויות: לבקשה התקבלו התנגדויות מ4 דיירים לעניינים הבאים: בניה על גג משותף עבירת בניה ובניה על שטח משותף בקומת המחסנים התכנית תעלה לוועדת התנגדויות לאחר השלמת תנאים טרם דיון. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 973099 תחילת תוקף: 04/11/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ב *5803 תחילת תוקף 27.6.2001 אזור מגורים מיוחד. *973099 תחילת תוקף 4.11.2023 מגורים קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/6690.00 שהוגש מיום 21.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לגבי גובה בניה, מס' קומות, ומס' יח"ד. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:	26/06/2024	חוות דעת תכנונית

הקלה מנספח בינוי בגין בניה חלקית הקלה מנספח הבינוי בגין שינוי של קונטור הבניה ופתחים הקלה משלביות ביצוע מלמטה ללמעלה בגין דילוג על קומת מרתף שלביות ביצוע עפ"י סעיף 7.1.2: תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניית יתר תוספות הבניה בבניין, תתאפשר בניית תוספת עבור על יח"ד ללא תלות בדירות האחרות באותה קומה- תוספת 2 דירות, בניה על הגג, עומד במותר תוספת הבניה בכל עמודה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה .. פורסמו ההקלות הבאות : הבניה המוצעת מדלגת קומות ומתחילה מקומת הקרקע, פורסמו ההקלות הבאות: מנספח בינוי בגין בניה חלקית, הקלה מנספח בינוי בגין בניה חלקית, אין מניעה לאשר. נספח בינוי: קיים נספח מנחה(ומחייב לעניין מס' יח"ד גובה בניה מס' קומות ושטחי בניה וקווי בניין מירבים) המציע תוספות כדלהלן: קומת מחסנים, מפלס 4.20-: מוצעת הרחבת דירה מס 3 ומדרגות גישה למחסן מאושר והגדלת מחסן קיים. קומת קרקע, מפלס 1.40-: תוספת שטח עיקרילדירה מס' 3 ומרפסת זיז -בחזית דרומית. הכשרת מדרגות גישה +מרפסת זיז -בחזית הצפונית. קומה ד', מפלס 9.80 +11.20: מוצעת תוספת קומה לדירות 14+15, תוספת שטח עיקרי עם מדרגות מחוברות לקומת המגורים הקיימת		

מוצע בתוכנית: קומת מחסנים, מפלס 4.20-: מוצעת הרחבת דירה מס 3 ומדרגות גישה למחסן מאושר והגדלת מחסן קיים- תואם נספח בינוי, עומד במותר. קומת קרקע, מפלס 1.40-: תוספת שטח עיקרי(הכשרת בעירת בניה) לדירה מס' 3 ומרפסת זיז -בחזית דרומית.- שטח העיקרי המוצע קטן מהמאושר בנספח, פורסמה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר. הכשרת מדרגות גישה +מרפסת זיז -בחזית הצפונית- תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר. קומה ד', מפלס 9.80 +11.20: מוצעת תוספת קומה לדירות 14+15, תוספת שטח עיקרי עם מדרגות מחוברות לקומת המגורים הקיימת השטח המוצע קטן מהמאושר בתב"ע עקב אי בניה בקומות התחתונות, פורסמה הקלה בגין בניה חלקית אין מניעה לאשר. נספח שטחים: קיים נספח שטחים מוצעים כדלהלן: דירה 3: 151.23 מ"ר (עיקרי) 14 מ"ר(שרות) דירה 14: 104.59 מ"ר(עיקרי) 12(שרות)25.75 מ"ר(מרפסת גג) דירה 15: 117.64 מ"ר(עיקרי)12 מ"ר(שרות) 26.82 מ"ר(מרפסת גג) מוצע בבקשה: דירה 3: 41.93 מ"ר (עיקרי) 18.48 מ"ר.18.43 מ"ר(שרות) שטח השרות גדול מהמותר יש לחשב את השטח הנותר כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים בתב"ע. דירה 14: 74.67 מ"ר(עיקרי) 14.85 מ"ר(מרפסת גג) דירה 15: 63.56 מ"ר(עיקרי) 29.83 מ"ר(מרפסת גג)		

השטחים המוצעים קטנים מהמאושר בתב"ע, אין מניעה לאשר. ממ"ד: לא מוצע, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף. תכנית, גדר/מבנה להריסה, יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות עפ"י תב"ע: תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי מוצע בבקשה: תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 14+15. עומד במותר, אין מניעה לאשר. גובה בניה . עפ"י תב"ע : 14.00 + מ' , ומעליו מעקה גג תיקני מוצע בבקשה: 14.00 + מ' , ומעליו מעקה גג תיקני חיזוק מבנים: עפ"י תב"ע: היתר לתוספות למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413. מוצע בבקשה: תצהיר מהנדס אינו תואם נוהל בקרה הנדסית וחסרים מסמכים נוספים- יש להגיש כנדרש. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי.		

תימוכין קיניינים: בינוי בקומת הגג ונה מנספח בינוי, אך עדין תחום השטח המאושר עפ"י נספח- לא נדרש תימוכין קיניינים. קולטי שמש על הגג: עפ"י תבע: 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטרגלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. הוצגו קולטים על התוכנית כנדרש. חוות דעת תכנונית: התוכנית המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תכנונית -יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה - לא התקבל, יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 13.3.24 התנגדויות: לבקשה התקבלו התנגדויות מ4 דיירים לעניינים הבאים: בניה על גג משותף עבירת בניה ובניה על שטח משותף בקומת המחסנים הבניה המוצעת שונה מנספח הבינוי וע"כ יעלה לוועדת התנגדויות לאחר השלמת תנאים טרם דיון.		

הקלה מנספח בינוי בגין בניה חלקית הקלה מנספח בינוי בגין שינוי של קונטור הבניה ופתחים. הקלה משלביות ביצוע מלמטה ללמעלה בגין דילוג על קומת מרתף.	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
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

אישורים טרם דיון:

אישור מח' איכות הסביבה - יש להגיש כנדרש.

אישור נוהל בקרה הנדסית- יש להגיש כנדרש תואם למהנדס חתום ע"ג ההרמוניקה ותצהירי מהנדס.

נספח שטחים:

18.43 מ"ר(שרות) שטח השרות גדול מהמותר, יש לחשב את השטח הנותר כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים בתב"ע.

התנגדויות:

לבקשה התקבלו התנגדויות מ4 דיירים לעניינים הבאים:

בניה על גג משותף

עבירת בניה ובניה על שטח משותף בקומת המחסנים

התכנית תעלה לוועדת התנגדויות לאחר השלמת תנאים טרם דיון.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2016/0102.02</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומחסן ומרפסת זיז וריצוף חצר בהרחבה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רוזנבלט יעקב
עורך הבקשה	גברת ראם מרים
מתכנן השלד	מר סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 17, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
314369	תחילת תוקף	28/05/2021	13	מגורים ב	1446

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב פרדס, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 5 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בניה לדירה מס' 1

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 6.00 - קומת מרתף תחתונה: מוצעת תוספת של ממ"ד, מחסן, ריצוף חצר ושטח עיקרי קטן לרבות תוספת גרם מדרגות לקומה זו

מפלס 3.00 - קומת מרתף: מוצעת תוספת של מרפסת שירות, ריצוף חות, מרפסת זיזית ומרפסת גג מעל גג הממ"ד, כמו כן מוצעים שינויים פנימיים בדירה לרבות גרם מדרגות חדש לקומה תחתונה מוצעת.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעין במערכת ייעודי קרקע קיים בבנין זה ההיתר המקורי של הבנין שהופק בשנת 78

בנוסף קיים היתר בתיק בנין 1978/653.4 שהופק בתאריך 13/11/2012 במסגרתו אושרו תוספות בניה לדירות 2,4

ותיק 1978/653.2 שהופק בתאריך 15/10/2006 במסגרתו אושר תוספות בניה לדירה מס' 15 במפלס 0.00

סוג בקשה: תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק, להלן נוסח ההקלות:

- תוספת ממ"ד מעבר למותר בתכנית

- תוספת מרפסת זיז לעומק 2 מטר מעבר למותר בתכנית

- תוספת מחסן של 20 מ"ר בהקלה מתכנית המתאר

- תוספת 6% הקלה לתכניות מלפני 1989.

- תוספת 5% הקלה של שטחי שירות למעברים

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 13/02/2024, התקבלו 3 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

חוות דעת איכה"ס- התקבל אישור

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס המבקשים בבקשה החתומים עליה.

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת יש לודא כי התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי כלל דיירי הבניין מפלס 6.00 - קומת מרתף תחתונה: מוצעת דלת למחסן מתוך חלל מעבר משטח הדירה, לא ניתן לאשר דלת זו ויש לתכנן דלת גישה למחסן מחדר מדרגות משותף בדומה למה שתוכנן בתכנית הצל ליתר בעלי העמודה בסמיכות למחסן מוצע ריצוף חצר עם יציאה לשטח זה מהמחסן, לא ניתן לאשר יציאה מהמחסן לריצוף החצר ויש לבטל אזור זה מאחר ואין גישה אליו . יש להקטין את החלון המוצע לחלון מחסן מינימלי 60/80 ס"מ. הממ"ד מוצע בחזית אחורית בתת הקרקע, תכנונו בתת הקרקע לא מאפשר תכנית צל ליתר בעלי העמודה , ותכנית הצל שהוצגה כביכול ע"ג ההרמוניקה לא ישימהזאת ועוד שהוא מוצע בסמיכות יחסית לכניסה גובלת בבניין .יש לתכנן את הממ"ד המוצע במפלס הדירה ולהראות ע"ג ההרמוניקה את הכניסה הסמוכה ע"מ לבחון אותו תכנונית מפלס 3.00- קומת מרתף: מרפסת השירות המוצעת מוצעת בסמיכות לדירה גובלת , כמו כן ניתן לאשר מרפסות שירות רק כאשר חלה במגרש תכנית מתאר טהורה.

ולכן אין אפשרות לאשר מרפסת זו , זאת ועוד שהיא אינה עומדת כלל בהוראות מרפסות שירות. בסמיכות למרפסת השירות מוצע ריצוף חוץ, הגישה לריצוף זה הוצעה ממרפסת השירות אך כאמור לא ניתן לאשר, בנוסף מדובר בשטח הכבול בין שלוש קירות והינו נחשב כשטח עיקרי לכל דבר ועניין, יש להוכיח זכויות בגין שטח זה או לבטלו לא הוצג צמד מרפסות בגין מרפסת הזיז המוצעת , ויש להציג מרפסת זהה נוספת או לכל הפחות קורת דמה וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי לגבי תכנית צל למרפסת - הוצגה תכנית צל ליתר בעלי העמודה, התכנית הוצגה במרפסות רודפות אחת מעל השניה אשר אינה מאפשרת מרפסות סוכה, יש לקבל חתימה של הדיירים כי הם מודעים לכך שהמרפסת בתכנית הצל אינה תשמש לסוכה ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות הצגה נכונה של הכניסה השניה בבניין ושרטוט חתכים וחזיתות בצורה מיטבית תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 314369 תחילת תוקף:	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

28/05/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ב , תכנית זו הינה תכנית שמטרותיה רק הסדרת ייעודי הקרקע ואינה מוסיפה אחוזי בניה וכל ההוראות של תכנית 3907 ממשיכות לחול ולכן הבקשה נבחנה ע"פ תכנית 2907 ומכאן גם אושרו ההקלות הכמותיות מספר נספח רלוונטי 44 תכניות כפופות: 3907 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת כפופה לתכנית המתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: 1. תוספת קומה – יש תוספת קומה בבקשה 2. גובה המבנה – אין תוספת גובה 3. מספר יח"ד- אין תוספת יח"ד 4. הקטנת מרווחים – התוספת עומדת בתחום קו הבניין הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה נספח 44 הינו הרלוונטי לבקשה זו. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט:		

מפלס 6.00 - קומת מרתף תחתונה: מוצעת תוספת של ממ"ד, מחסן, ריצוף חצר ושטח עיקרי קטן לרבות תוספת גרם מדרגות לקומה זו קומה זו הינה קומה חדשה שאינה קיימת ומוצעת במסגרת הבקשה הנוכחית באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הבית המציע גישה למפלס זה. השטח העיקרי המבוקש מבוקש מכח 6% הקלה כמותית, היות ותכנית 3907 הופקדה לפני שנת 89 ניתן לאשר הקלה זו, בחינת עמידה בשטחים תפורט בפרק "שטחים" בנוסף מוצע מחסן בהיקף של 20 מ"ר, פורסמה הקלה כמותית לעניין מחסן עד 20 מ"ר, היות ותכנית 3907 כפופה לתכנית המתאר אזי ניתן לאשר הקלה זו. הוצגו תכניות צל ליתר בעלי העמודה למחסנים. מוצעת דלת למחסן מתוך חלל מעבר משטח הדירה, לא ניתן לאשר דלת זו ויש לתכנן דלת גישה למחסן מחדר מדרגות משותף בדומה למה שתוכנן בתכנית הצל ליתר בעלי העמודה בסמיכות למחסן מוצע ריצוף חצר עם יציאה לשטח זה מהמחסן, לא ניתן לאשר יציאה מהמחסן לריצוף החצר ויש לבטל אזור זה מאחר ואין גישה אליו . בנוסף יש להקטין את החלון המוצע לחלון מחסן מינימלי 60/80 ס"מ. הממ"ד מוצע בחזית אחורית בתת הקרקע, תכנונו בתת הקרקע לא מאפשר תכנית צל ליתר בעלי העמודה, ותכנית הצל שהוצגה כביכול ע"ג ההרמוניקה לא ישימה זאת ועוד שהוא מוצע בסמיכות יחסית לכניסה גובלת בבניין . יש לתכנן את הממ"ד המוצע במפלס הדירה ולהראות ע"ג ההרמוניקה את הכניסה הסמוכה ע"מ לבחון אותו תכנונית		

מפלס 3.00- קומת מרתף: מוצעת תוספת של מרפסת שירות, ריצוף חוץ, מרפסת זיזית ומרפסת גג מעל גג הממ"ד, כמו כן מוצעים שינויים פנימיים בדירה לרבות גרם מדרגות חדש לקומה תחתונה מוצעת מרפסת השירות המוצעת מוצעת בסמיכות לדירה גובלת, כמו כן ניתן לאשר מרפסות שירות רק כאשר חלה במגרש תכנית מתאר טהורה. ולכן אין אפשרות לאשר מרפסת זו, זאת ועוד שהיא אינה עומדת כלל בהוראות מרפסות שירות. בסמיכות מוצע ריצוף חוץ, הגישה לריצוף זה הוצעה ממרפסת השירות אך כאמור לא ניתן לאשר, בנוסף מדובר בשטח הכבול בין שלוש קירות והינו נחשב כשטח עיקרי לכל דבר ועניין, יש להוכיח זכויות בגין שטח זה או לבטלו בחזית הצפונית מוצעת מרפסת גג מעל גג בממ"ד המוצע, לא ניתן לאשר, יש לתכנן את הממ"ד במפלס הדירה ע"מ לאפשר בניית ממ"ד ליתר בעלי העמודה. בסמיכות מוצעת מרפסת זיזית בחינת עמידה בתקנות: 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 בשטח של 7.81 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים		

צמד מרפסות: לא הוצג, ויש להציג מרפסת זהה נוספת או לכל הפחות קורת דמה וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר בעלי העמודה, התכנית הוצגה במרפסות רודפות אחת מעל השניה אשר אינה מאפשרת מרפסות סוכה, יש לקבל חתימה של הדיירים כי הם מודעים לכך שהמרפסת בתכנית הצל אינה תשמש לסוכה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5898.00 שנמסר בתאריך: 15/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 34369 ותכנית 3907 התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 8 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, מוצעת תוספת קומת מרתף המהווה קומה שישית לבניין. גבהים		

גבהים גובה בניה מקסימלי ע"פ נספח ותכנית הינו 19.60 +, ומעל זה יותרו מערכות ומעקרות התוספת עומדת בגובה זה , אין תוספת גובה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר הבניה. שטחי בניה שטחים עיקריים: השטח העיקרי המבוקש מבוקש מכח 6% שטח החלקה הינו 2066 מ"ר, ישנם 43 בעלי דירות ע"פ נסח. ולכן לכל דייר ניתן לבקש 2.88 מ"ר, מבוקש שטח בהיקף של 2.50 ואין מניעה לאשר. המחסן מבוקש בהיקף של 20.54 מ"ר ויש לצמצם ל-20 מ"ר בדיוק ממ"ד מבוקש בהיקף של 9 מ"ר נטוו כמותר. בנוסף מבוקש מעבר בשיעור של 7 מ"ר המהווה 5%, אין מניעה לאשר בהתאם לתיקון תקנה 1,4 (ג)		

ריצופי חצר, מרפסת שירות יש לבטל כאמור. 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 יזן ע"י הבוחן בחינת עמידה בתקנות: 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 בשטח של 7.81 מ"ר, מדובר במרפסת		

שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים צמד מרפסות: לא הוצג, ויש להציג מרפסת זהה נוספת או לכל הפחות קורת דמה וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר בעלי העמודה, התכנית הוצגה במרפסות רודפות אחת מעל השניה אשר אינה מאפשרת מרפסות סוכה, יש לקבל חתימה של הדיירים כי הם מודעים לכך שהמרפסת בתכנית הצל אינה תשמש לסוכה. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 מדיירי הכניסה, יש לוודא כי התקבלו חתימות של 2/3 מכלל בעלי הבניין תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חוות דעת איכה"ס- התקבל אישור התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות לבקשה מדיירי הכניסה השניה אשר		

טוענות להשתלטות על רכוש משותף, חסימת אור ואוויר וכד' חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
תוספת ממ"ד מעבר למותר בתכנית תוספת מרפסת זיז לעומק 2 מטר מעבר למותר בתכנית תוספת מחסן של 20 מ"ר בהקלה מתכנית המתאר תוספת 6% הקלה לתכניות מלפני 1989. תוספת 5% הקלה של שטחי שירות למעברים	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

יש לודא כי התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי כלל דיירי הבניין

מפלס 6.00 - קומת מרתף תחתונה:

מוצעת דלת למחסן מתוך חלל מעבר משטח הדירה, לא ניתן לאשר דלת זו ויש לתכנן דלת גישה למחסן מחדר מדרגות משותף בדומה למה שתוכנן בתכנית הצל ליתר בעלי העמודה

בסמיכות למחסן מוצע ריצוף חצר עם יציאה לשטח זה מהמחסן, לא ניתן לאשר יציאה מהמחסן לריצוף החצר ויש לבטל אזור זה מאחר ואין גישה אליו .

יש להקטין את החלון המוצע לחלון מחסן מינימלי 60/80 ס"מ.

הממ"ד מוצע בחזית אחורית בתת הקרקע, תכנונו בתת הקרקע לא מאפשר תכנית צל ליתר בעלי העמודה , ותכנית הצל שהוצגה כביכול ע"ג ההרמוניקה לא ישימהזאת ועוד שהוא מוצע בסמיכות יחסית לכניסה גובלת בבניין . יש לתכנן את הממ"ד המוצע במפלס הדירה ולהראות ע"ג ההרמוניקה את הכניסה הסמוכה ע"מ לבחון אותו תכנונית

מפלס 3.00- קומת מרתף:

מרפסת השירות המוצעת מוצעת בסמיכות לדירה גובלת , כמו כן ניתן לאשר מרפסות שירות רק כאשר חלה במגרש תכנית מתאר טהורה.

ולכן אין אפשרות לאשר מרפסת זו , זאת ועוד שהיא אינה עומדת כלל בהוראות מרפסות שירות.

בסמיכות למרפסת השירות מוצע ריצוף חוץ, הגישה לריצוף זה הוצעה ממרפסת השירות אך כאמור לא ניתן לאשר, בנוסף מדובר בשטח הכבול בין שלוש קירות והינו נחשב כשטח עיקרי לכל דבר ועניין, יש להוכיח זכויות בגין שטח זה או לבטלו

לא הוצג צמד מרפסות בגין מרפסת הזיז המוצעת , ויש להציג מרפסת זהה נוספת או לכל הפחות קורת דמה וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי

לגבי תכנית צל למרפסת - הוצגה תכנית צל ליתר בעלי העמודה, התכנית הוצגה במרפסות רודפות אחת מעל השניה אשר אינה מאפשרת מרפסות סוכה, יש לקבל חתימה של הדיירים כי הם מודעים לכך שהמרפסת בתכנית הצל אינה תשמש לסוכה

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות הצגה נכונה של הכניסה השניה בבניין ושרטוט חתכים וחזיתות בצורה מיטבית

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2016/0400.01</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע, מחסן, מרפסת וממדי"ם.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בר שלום ישראל יעקב
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

צפרירים 17, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10144	תחילת תוקף	13/05/2010	r616		

תאור הבקשה

פירוט היתרים קודמים בחלקה:

קיימת בקשה מקבילה בת.ב 00/859.13 לתוספת בנייה לדירה 12

בתאריך 17.3.24 בת.ב 00/859.12 אושר "תוספת בניה לדירה 5".

בתאריך 19.2.23 בת.ב 00/859.11 אושר " תוספת בנייה לבניין קיים, מרפסות, ממ"ד ובניית מחסנים".

בתאריך 9.9.2013 בת.ב 00/859.6 אושר "תוספת בניה להרחבת 9 יח"ד עפ"י תב"ע 10144"

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30716 חלקה : 8 ברחוב: צפרירים 17, רמות
קיים בניין בן 4 כניסות ובו 5 קומות ו32 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי לדירות: 10,12,14 הכוללות :

בקומת כניסה – מבוקש מחסן לדירה 14 בשטח של 9.16 מ"ר

בקומה א' – מבוקש ממ"ד לדירה 10 מחוץ לקווי הבניין המאושרים

בקומה ב' – מבוקש ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 12 מחוץ לקווי הבניין המאושרים

בקומה ג – מבוקשת תוספת בינוי לדירה 14 בשטח של 42.15 מ"ר, ממ"ד ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין המאושרים.

הבקשה כוללת שינויים בפתחים הקיימים

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

בנית ממדי"ם מחוץ לקו בניין.

שינוי מנספח בינוי והוראות תב"ע 5062 ו- 10144.

הבלטת מרפסות זיז בעומק 1,50 מ".

תוספת שטחי בניה עבור ממד"ים.

תום מועד הגשת התנגדויות: 27.2.24

הוגשו 5 מתנגדים.

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,
במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.
הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

	מתאריך	
	26/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב: צפרירים 17, רמות קיים בניין בן 4 כניסות, 5 קומות ו32 יח"ד קיימות. * קיימת בקשה מקבילה בת.ב. 00/859.13 לתוספת בנייה לדירה 12. התקבלה דחייה מטעם היחידה לאיכות הסביבה –בשל חוסר בהגשת מסמכים נדרשים בתאריך 13.5.24 במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי לדירות: 10,12,14 הכוללות : בקומת כניסה – מבוקש מחסן לדירה 14 בשטח של 9.16 מ"ר בקומה א' – מבוקש ממ"ד לדירה 10 מחוץ לקווי הבניין המאושרים בקומה ב' – מבוקש ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 12 מחוץ לקווי הבניין המאושרים בקומה ג – מבוקשת תוספת בינוי לדירה 14 בשטח של 42.15 מ"ר, ממ"ד ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין המאושרים. הבקשה כוללת שינויים בפתחים הקיימים התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת בסעיף 5.4 - הוראות סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 5.4.1 לא תותר כל תוספת של יחידות דיור. בגין תוספות		

הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם ע"כ הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 5.4.2 כמו"כ לא תותר תוספת מרפסות בגין התוספות הנ"ל . 5.4.3 קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה. המוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית המהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות). התכנית המוצעת כוללת תוספת מרפסות זיז החורגות מקווי הבניין המאושרים ובשונה מנספח הבינוי ומהוות סטייה ניכרת כאמור על אף שפורסמה הקלה בגין החריגה יש להסיר את המרפסות מהבקשה. מוצעת חריגה מקווי הבניין עבור מבואה לממ"ד ע"ח שטחים עיקריים לא ניתן לחרוג מקווי הבניין יש להסיר את המבואות מהבקשה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה, מספר קומות וקווי בניין שהינם מחייבים. הבקשה שונה מנספח הבינוי המאושר אך אינה משנה את הסעיפים המחייבים כמפורט לעיל פורסמה הקלה ל- " שינוי מנספח בינוי והוראות תב"ע 5062 ו- 10144" אין צורך בפרסום ההקלה- יש להסיר.		

שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 5.3 בהוראות התכנית: "הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא , ובמקרה של ביצוע חלקי יהוה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בזה." בקומת הכניסה אושרה תוספת בעמודה בת.ב. 00/859.6 בקומה א' – ישנה בקשה מקבילה לבקשה הנוכחית בתיק 00/859.13 ובה מוצעת תוספת בנייה לדירה 12 שע"ג מתוכננת התוספת המבוקשת כעת. הבקשה הנוכחית תיבנה בכפוף להוצאת ההיתר בת.ב. 00/859.13 ומימוש. במפלס הגג, יש לתכנן מרפסת תקינה לרווחת השכן. יש להוסיף גבהים, ניקוזים ושיפועים. מחסן המחסן המבוקש תואם לנספח הבינוי המאושר אך משייך את המחסן לדירות 14 ו16 ולא רק לדירה 14 כי שמופיע בבקשה. יש להראות חלוקת מחסנים לכל הדיירים בכניסה בהתאם למאושר בנספח כתוכנית צל ובאם אושרו יתר המחסנים-לציין מספר היתר בנייה. יש להראות את המחסן המוצע בחתך a - a ולציין כי גובה המחסן יהיה 2.20 מ' בלבד. יש להראות את המעטפת המוצעת כשטח אטום עם מילוי במסגרת הבקשה הנוכחית.		

נראה כי התוכנית כוללת פתחים לדירות נוספות בבניין אשר לא נמנות במניין המבקשים. יש להסיר אותם מהבקשה. תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות ולא 5 כפי שמופיע במערכת הרישוי כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים: -הבנייה המתוכננת תחשיך את עמודת הדירות הצמודה לה ותפגע את שדה הראייה -המרפסות המוצעות פוגעות בפרטיות הדירות הצמודות וכן בהתאם להוראות התכנית אינן מותרות. - לעניין השטח העיקרי המוצע: התוספת העיקרית המוצעת ברובה תואמת לנספח הבינוי והוראות התכנית למעט השטח העיקרי המוביל לממ"ד אשר מבוקש מחוץ לקווי הבניין ומהווה סטייה ניכרת ועל כן יוסר מהבקשה ושטחי עמודת הממ"דים יצומצמו ויבחנו שנית. -לעניין מרפסות זיז: כמפורט לעיל בסעיף "מרפסות זיז" - לא ניתן יהיה לאשר את החריגה מקווי הבניין עבור המרפסות וזאת מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית.		

כעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, המתנגדים יזמנו לוועדת התנגדויות להשמיע את התנגדותם בפני חברי הוועדה לאחר תיקון התכנית. 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: 10144 תחילת תוקף: 13/05/2010 ייעוד הקרקע: מיוחד	19/05/2024	חוות דעת תכנונית

מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: מס' 1 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 7300,5062 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת בסעיף 5.4 - הוראות סטייה ניכרת לעניינים הבאים: נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה, מספר קומות וקווי בניין שהינם מחייבים. הבקשה שונה מנספח הבינוי המאושר אך אינה משנה את הסעיפים המחייבים כמפורט לעיל פורסמה הקלה ל-" שינוי מנספח בינוי והוראות תב"ע 5062 ו-10144" אין צורך בפרסום ההקלה- יש להסיר. שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 5.3 בהוראות התכנית: "הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא , ובמקרה של ביצוע חלקי יהוה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בזה." בקומת הכניסה אושרה תוספת בעמודה בת.ב 00/859.6 בקומה א' – ישנה בקשה מקבילה לבקשה הנוכחית בתיק 00/859.13 ובה מוצעת תוספת בנייה לדירה 12 שע"ג		

מתוכננת התוספת המבוקשת כעת. הבקשה הנוכחית תיבנה בכפוף להוצאת ההיתר בת.ב. 00/859.13 ומימוש. במפלס הגג, יש לתכנן מרפסת תקינה לרווחת השכן. יש להוסיף גבהים, ניקוזים ושיפועים. קווי בניין 200f#אבהחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 200f#12.7.23#200f#ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות כמפורט: 200f#אקו בניין קדמי: 200f#x200f# מבוקשת עמודת ממ"דים ע"ג מעטפת במרחק של 0.33מ' מגבול החלקה הכוללים מבואת כניסה ע"ח שטחים עיקריים. 200f#x בהתאם למדיניות מהנדס העיר : ניתן לחרוג מקו הבניין לבניית ממ"דים וזאת בכפוף לפרסום הקלה ובתנאי שהבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% או 3מ' הנמוך מבניהם. פורסמה הקלה לבניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין כנדרש אך מיקום הממ"ד אינו עומד במרווחים המותרים מקו בניין קדמי – ראה פירוט סעיף "ממ"דים. המבואות המוצעת ע"ח שטחים עיקריים מהוות סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 5.4.3 בהוראות התכנית. קו בניין צידי: מבוקשות מרפסות זיז לדירות 12 ו 14 בחריגה של 1.50מ' פורסמה הקלה להבלטת מרפסות זיז בעומק 1.50מ' 200f#x- קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת על כן לא ניתן לתכנן מרפסות זיז מעבר לקו הבניין גם בכפוף 200f#x200f#א לפרסום הקלה. 200f#x		

שטחי בניה – שטחים עיקריים תוספת השטח העיקרי המבוקש עבור דירה 14 במפלס +8.70 הינו שטח המותר במסגרת תוכנית 10144 ותוספות מאושרות במסגרת תוכנית 2605 ובהתאם לנספח הבינוי המאושר. יש להסיר את המבואה לממ"דים המוצעת כשטח עיקרי מאחר וחורגת מקווי הבניין – כמפורט לעיל. ממ"דים בחזית קדמית, בחריגה מקווי הבניין המאושרים מוצעת עמודת ממ"דים מעל מעטפת עבור דירות 10,12,14. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים , בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע. ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף לביצוע הליך של הקלה. פורסמה הקלה לחריגה מקו הבניין עבור ממ"ד - כנדרש הבליטה למרווח הקדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המוצע אינו עונה לדרישה שכן המרווח בין גבול המגרש הינו 0.33 מ' בלבד מיקום עמודת הממ"דים המבוקשת מאושרת בהיתר מס' 118053. נראה כי המיקום הנ"ל הינו המיטיב ביותר ביחס למבנה הקיים. על כן אין מניעה לאשרו.		

אישור ממ"ד בחריגה מקו הבניין יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת הקרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בבניין או בכניסה, באמצעות הצגת תכנית צל. הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בכניסות הצמודות בהתאם למאושר בהיתר קודם מס' 118053. כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. ישנם 32 דיירים בבניין 1/3 מתוכם מהווים 11 דיירים. התקבלו הסכמות של 23 דיירים מעל הנדרש. יש להראות את המעטפת המוצעת כשטח אטום עם מילוי במסגרת הבקשה הנוכחית. מחסן בקומת הכניסה במפלס +0.40 מבוקש מחסן בשטח של 9.16 מ"ר לדירה 14 המחסן תואם לנספח הבינוי המאושר אך הנספח משייך את המחסן לדירות 14 ו16. יש להראות חלוקת מחסנים לכל הדיירים בכניסה בהתאם למאושר בנספח כתוכנית צל ובאם אושרו לציין מספר היתר בנייה. נראה כי חתך a-a עובר דרך המחסן אך המחסן לא מופיע בחתך עצמו. יש להראות את המחסן בחתך ולציין כי גובה המחסן יהיה 2.20 מ' בלבד. מרפסות זיז –		

בקומות ב' וג' מוצעות לדירות 12 ו 14 מרפסות זיז לדירות החורגות מקווי הבניין בכ1.50מ'. התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת בסעיף 5.4 - הוראות סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 5.4.2 כמו"כ לא תותר תוספת מרפסות בגין התוספות הנ"ל . 5.4.3 קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה. המוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית המהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות):. כאמור לעיל, המוצע מהווה סטייה ניכרת על אף שפורסמו הקלות בעניין יש להסיר את המרפסות מהבקשה. פתחים מוצעים פתחים חדשים לדירות והגדלת פתחים קיימים. באופן אחיד ותואם, אין מניעה לאשר. וזאת מאחר ופורסמה הקלה מנספח הבינוי המחייב. נראה כי התוכנית כוללת פתחים לדירות נוספות בבניין אשר לא נמנות כמניין המבקשים. יש להסיר אותם מהבקשה. תכנית חיזוקים הוראות התכנית אינן כוללות סעיף חיזוק מבנים או נוהל		

בקרה הנדסי בהתאם לת"י 413. התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות ולא 5 כפי שמופיע במערכת הרישוי כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: -הבנייה המתוכננת תחשיך את עמודת הדירות הצמודה לה ותפגע את שדה הראייה -המרפסות המוצעות פוגעות בפרטיות הדירות הצמודות וכן בהתאם להוראות התכנית אינן מותרות. - לעניין השטח העיקרי המוצע: התוספת העיקרית המוצעת ברובה תואמת לנספח הבינוי והוראות התכנית למעט השטח העיקרי המוביל לממ"ד אשר מבוקש מחוץ לקווי הבניין ומהווה סטייה ניכרת ועל כן יוסר מהבקשה ושטחי עמודת הממ"דים יצומצמו ויבחנו שנית. -לעניין מרפסות זיז: כמפורט לעיל בסעיף "מרפסות זיז" - לא ניתן יהיה לאשר את החריגה מקווי הבניין עבור המרפסות וזאת מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית. כעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת,		

המתנגדים יזומנו לוועדת התנגדויות להשמיע את התנגדותם בפני חברי הוועדה לאחר תיקון התכנית. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – התיק נדחה בשל חוסר בהגשת מסמכים נדרשים בתאריך 13.5.24 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 11.4.24		
בניית ממדי"ם מחוץ לקו בניין. שינוי מנספח בינוי והוראות תב"ע 5062 ו- 10144. הבלטת מרפסות זיז בעומק 1,50 מ"מ. תוספת שטחי בניה עבור ממד"ים.	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב: צפרירים 17, רמות
קיים בניין בן 4 כניסות, 5 קומות ו32 יח"ד קיימות.

* קיימת בקשה מקבילה בת.ב. 00/859.13 לתוספת בנייה לדירה 12.

התקבלה דחייה מטעם היחידה לאיכות הסביבה – בשל חוסר בהגשת מסמכים נדרשים
בתאריך 13.5.24

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי לדירות: 10,12,14 הכוללות :

בקומת כניסה – מבוקש מחסן לדירה 14 בשטח של 9.16 מ"ר

בקומה א' – מבוקש ממ"ד לדירה 10 מחוץ לקווי הבניין המאושרים

בקומה ב' – מבוקש ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 12 מחוץ לקווי הבניין המאושרים

בקומה ג' – מבוקשת תוספת בינוי לדירה 14 בשטח של 42.15 מ"ר, ממ"ד ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין המאושרים.

הבקשה כוללת שינויים בפתחים הקיימים

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת בסעיף 5.4 - הוראות סטייה ניכרת לעניינים הבאים:

5.4.1 לא תותר כל תוספת של יחידות דיור. בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם ע"כ הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.4.2 כמו"כ לא תותר תוספת מרפסות בגין התוספות הנ"ל .

5.4.3 קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה.

המוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית המהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות).

התכנית המוצעת כוללת תוספת מרפסות זיז החורגות מקווי הבניין המאושרים ובשונה מנספח הבינוי

ומהוות סטייה ניכרת כאמור

על אף שפורסמה הקלה בגין החריגה

יש להסיר את המרפסות מהבקשה.

מוצעת חריגה מקווי הבניין עבור מבואה לממ"ד ע"ח שטחים עיקריים

לא ניתן לחרוג מקווי הבניין יש להסיר את המבואות מהבקשה.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקית

לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה, מספר קומות וקווי בניין שהינם מחייבים.

הבקשה שונה מנספח הבינוי המאושר אך אינה משנה את הסעיפים המחייבים כמפורט לעיל

פורסמה הקלה ל-" שינוי מנספח בינוי והוראות תב"ע 5062 ו- 10144"

אין צורך בפרסום ההקלה- יש להסיר.

שלבי ביצוע

בהתאם לסעיף 5.3 בהוראות התכנית:

"הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא , ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בזה."

בקומת הכניסה אושרה תוספת בעמודה בת.ב. 00/859.6

בקומה א' – ישנה בקשה מקבילה לבקשה הנוכחית בתיק 00/859.13 ובה מוצעת תוספת בנייה לדירה 12 שע"ג מתוכננת התוספת המבוקשת כעת.

הבקשה הנוכחית תיבנה בכפוף להוצאת ההיתר בת.ב. 00/859.13 ומימוש.

במפלס הגג, יש לתכנן מרפסת תקינה לרווחת השכן. יש להוסיף גבהים, ניקוזים ושיפועים.

מחסן

המחסן המבוקש תואם לנספח הבינוי המאושר אך משייך את המחסן לדירות 14 ו16 ולא רק לדירה 14 כי שמופיע בבקשה.

יש להראות חלוקת מחסנים לכל הדיירים בכניסה בהתאם למאושר בנספח כתוכנית צל

ובאם אושרו יתר המחסנים-לציין מספר היתר בנייה.

יש להראות את המחסן המוצע בחתך a - a ולציין כי גובה המחסן יהיה 2.20 מ' בלבד.

יש להראות את המעטפת המוצעת כשטח אטום עם מילוי במסגרת הבקשה הנוכחית.

נראה כי התוכנית כוללת פתחים לדירות נוספות בבניין אשר לא נמנות במניין המבקשים.

יש להסיר אותם מהבקשה.

תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a

התנגדויות

התקבלו 4 התנגדויות ולא 5 כפי שמופיע במערכת הרישוי

כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים:

-הבנייה המתוכננת תחשיך את עמודת הדירות הצמודה לה ותפגע את שדה הראייה

-המרפסות המוצעות פוגעות בפרטיות הדירות הצמודות וכן בהתאם להוראות התכנית אינן מותרות.

- לעניין השטח העיקרי המוצע:

התוספת העיקרית המוצעת ברובה תואמת לנספח הבינוי והוראות התכנית למעט השטח העיקרי המוביל לממ"ד אשר מבוקש מחוץ לקווי הבניין ומהווה סטייה ניכרת ועל כן יוסר מהבקשה ושטחי עמודת הממ"דים יצומצמו ויבחנו שנית.

-לעניין מרפסות זיז:

כמפורט לעיל בסעיף "מרפסות זיז" - לא ניתן יהיה לאשר את החריגה מקווי הבניין עבור המרפסות וזאת מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית.

כעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת,

המתנגדים יזומנו לוועדת התנגדויות להשמיע את התנגדותם בפני חברי הוועדה לאחר תיקון התכנית.

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2018/0806.02</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת בניה ושינויים בפתחים למבנה קיים - תואם מצב קיים בשטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת עמותת עזרת אבות
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שדרות גולדה מאיר 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30715	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2716	תחילת תוקף	03/06/1982			
2716א	תחילת תוקף	21/11/1991			
4820	תחילת תוקף	17/06/2004			
4952	תחילת תוקף	12/06/1996			
6094	תחילת תוקף	01/06/2001			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה בן 5 קומות בעל מחסנים, משרדים, מרכז לגיל השלישי וקופת חולים.

הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251, הבניה בשטח לא נעשתה בהתאם להיתר שניתן בתיק

זה (בהיתר המקורי הבניין היה מיועד למשרדים ושירותי בריאות בלבד) ובמסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשות

ההתאמות למצב הקיים בשטח, ושימושים העדכניים

להלן מה שמבוקש :

במפלס 10.50 -

מוצעת קומה תחתית חדשה הכוללת מחסן, מתחת לממ"מ המבוקש בקומה מעל, וחדר מדרגות הכולל מבואה

ומעליות, ובשניהם פתחי גישה לכיוון דרום

במפלס 8.50 -

מוצע ממ"מ ושינוי בפתחים. – הבניין כולל מספר כפול של חדרי מיגון מגובה הקומות. על פי חתך א' בהיתר

המקורי אושרו 9 ממ"מ , הממ"מ המוצע כעת הינו לצורך עמידה בתקנים של קופת חולים .

בנוסף מוצעים שינויים בפיתוח השטח הכוללים הריסה של קיר תמך קיים וסלילת שטח פתוח חדש, בניית

קירות תמך חדשים ובניית רמפת פריקה וטעינה למחסן קיים

במפלס 5.27 -

מוצע שינוי בפתחים בהתאם לקיים בשטח

במפלס 2.57 -

מוצע שינוי בפתחים בהתאם לקיים בשטח

במפלס 0.00

מוצע שינוי בפתחים והריסה של גשר קיים ללא היתר , בחזית דרומית

במפלס 5.27 +

מוצע שטח עיקרי לטובת קופת חולים ושינויים בפתחים. – שטח עיקרי מבוקש במקום מרפסת גג ומוצע בגובה

הקומה הקיימת

במפלס 10.54 +

מוצע הריסה של בינוי קיים ובקשת מרפסות גג במקום הבינוי הקיים המוצע להריסה

במפלס 12.92 +

מוצע שינוי בפתח קיים בחדר המדרגות והריסת חלק מהקומה שנתנה היתר בגינה אך לא נבנתה בפועל

מידע קודם

	מתאריך	
הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251 , הבניה בשטח לא נעשתה בהתאם להיתר שניתן בתיק זה (בהיתר המקורי הבניין היה מיועד למשרדים ושירותי בריאות בלבד) ובמסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשות ההתאמות למצב הקיים בשטח, ולשימושים העדכניים התיק נידון לדחיה בעבר וכעת תוקן בהתאם להחלטה ואין מניעה לאשרה בהתאם לנכתב בחו"ד נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג הבקשה. טרם שיבוץ נוסף הבקשה נבחנה בשנית ע"י מנהל האגף בכדי לבדוק באם ניתן לשנות את מיקום הגשרון. לאחר הבדיקה הנוספת נמצא כי מדובר בחזית בעלת נצפות גבוהה והגשר מהווה סטיה אדריכלית ניכרת, וע"כ יש להרוס את הגשרון הקיים ולהציע גישה למבנה מחזית פנימית או אחורית בעלת נצפות נמוכה יותר.	27/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6094 תחילת תוקף: 01/06/2001	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה בן 5 קומות בעל מחסנים, משרדים, מרכז לגיל השלישי וקופת חולים. הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251, הבניה בשטח לא נעשתה בהתאם להיתר שניתן בתיק זה (בהיתר המקורי הבניין היה מיועד למשרדים ושירותי בריאות בלבד) ובמסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשות ההתאמות למצב הקיים בשטח, ולשימושים העדכניים. בתיק קודם 18/806 הוגשה תוכנית זהה למבוקש בתיק זה, שנדחתה במתכונת המוצעת על ידי רשות הרישוי הבקשה הנוכחית נידונה לראשונה בתאריך 05/03/2023 ונידונה לדחיה במתכונת המוצעת ממספר רב של סיבות להלן הסיבות לדחיה: אי אישור המחסן במפלס 10.50- היות ויש מחסנים קיימים הצגת אישור מפורש ממשרד הבריאות והג"א לממ"ד המוצע טרם דיון חוזר תכנון גישה לממ"ד המוצע מתוך שטח עיקרי ולא משטח חניה כפי שמוצע תכנון קירות תמך חדשים בדרוג ע"פ התקנות ביטול גשר גישה מוצע בחזית דרומית סטיה באחוזי בניה בגלל חלל טכני שלא מחושב לאחר הדיון תוקנו הדברים והוגשו הבהרות בנוגע למבוקש , והתיק נידון שוב בתאריך 03/06/2024 , החלטת הוועדה היתה לדחות את ההכרעה "הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה ולהביא את הבקשה לדיון בוועדה הבאה בתאריך 19/6/2024 וזאת בכדי למצוא פתרונות לחלונות ולגשר הקיימים מול מנהל האגף מר יואל שבת." טרם שיבוץ נוסף הבקשה נבחנה בשנית ע"י מנהל האגף בכדי לבדוק באם ניתן לשנות את מיקום הגשרון.		

לאחר הבדיקה הנוספת נמצא כי מדובר בחזית בעלת נצפות גבוהה והגשר מהווה סטיה אדריכלית ניכרת, וע"כ יש להרוס את הגשרון הקיים ולהציע גישה למבנה מחזית פנימית או אחורית בעלת נצפות נמוכה יותר. לפיכך, התיק מובא לדיון נוסף בוועדת משנה, להלן התיקונים שבוצעו בתיק: המחסן מוצע מתחת לממ"מ המוצע וקיים כבר בשטח ומשמש את הקופת חולים הפועלת במקום, ישנה עמידה בשטח שירות כפי שיפורט בפרק שטחים. הדרישה לממ"מ נבעה מקופת החולים ולא ממשרד הבריאות/ הג"א- אישור הג"א יוגש כתנאי למתן היתר כמקובל. אין אפשרות לתכנן גישה אחרת לממ"מ היות וחדר המדרגות הסמוך הוא במפלס אחר וזו האופציה היחידה ומאחר ומדובר בשטח שחושב כשטח עיקרי אין מניעה לאשר גישה זו. קירות התמך תוקנו כנדרש והותאמו למצב קיים ולחוו"ד ההנדסית שהתקבלה בתיק לעניין הקונסטרוקטיבי של קירות אלו החלל הטכני כלל לאינו מוצע והוא קיים בשטח בהתאם להיתר מקורי ולכן אין מה לחשבו כמוצע. להלן מה שמבוקש: במפלס 10.50- מוצעת קומה תחתית חדשה הכוללת מחסן, מתחת לממ"מ המבוקש בקומה מעל, וחדר מדרגות הכוללת מבואה ומעליות, ובשניהם פתחי גישה לכיוון דרום. אין מניעה לאשר את המבוקש. במפלס 8.50- מוצע ממ"מ ושינוי בפתחים. – הבניין כולל מספר כפול של חדרי מיגון מגובה הקומות. על פי חתך א' בהיתר המקורי אושרו 9 ממ"מ, ממ"ז זה נדרש עקב דרישה של קופת החולים המתנהלת במקום.		

בוועדה הקודמת לא אושרה הכניסה לממ"מ מהחניות כפי שמוצג, היות וזה גישה משטח שירות. אין אפשרות אחרת למקם את הכניסה לממ"מ וזה האופציה היחידה לאפשר גישה אליו כמו כן מדובר בשטח שחושב כשטח עיקרי ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעים שינויים בפיתוח השטח הכוללים הריסה של קיר תמך קיים וסלילת שטח פתוח חדש, בניית קירות תמך חדשים ובניית רמפת פריקה וטעינה למחסן קיים . קירות התמך תוקנו ומוצעים בהדרגה ע"מ לעמוד בתקנות, יש לציין כי מדובר בצורך הנדסי קונסטרוקטיבי עקב הפרשי מפלים בפיתוח. אין מניעה לאשר. במפלס 5.27- מוצע שינוי בפתחים בהתאם למאושר בהיתר והחזרתם למצב מאושר אין מניעה לאשר במפלס 2.57- מוצע שינוי בפתחים בהתאם למאושר בהיתר והחזרתם למצב מאושר אין מניעה לאשר במפלס 0.00 מוצע שינוי בפתחים והריסה של גשר קיים ללא היתר בחזית הדרומית . יש להראות ע"ג התכנית את הגשר הקיים בחזית הצפונית המהווה גישה לקומה זו במקום הגשר הדרומי שצריך לההרס במפלס 5.27+ מוצע שטח עיקרי ושינויים בפתחים. – שטח עיקרי מבוקש במקום מרפסת גג ומוצע בגובה הקומה הקיימת לצורך השימוש הנוכחי. פורסמה הקלה לעניין ניוד שטחים מתת בקרקע למעל הקרקע , אין מניעה לאשר, ראה פירוט בפרק "שטחים" במפלס 10.54+		

מוצע הריסה של בינוי קיים ובקשת מרפסות גג במקום הבינוי הקיים המוצע להריסה. במפלס +12.92 מוצע שינוי בפתח קיים בחדר המדרגות והריסת חלק מהקומה שנתנה היתר בגינה אך לא נבנתה בפועל. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שמספרו 2021/6228.00 שניתן בתאריך 09/08/2021 אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות אין תוספת קומות בקשה, הכל קיים בהיתר. גבהים מותר 16 מטר מפני הקרקע הסופיים - לא מבוקש שינוי בגובה. בהיתר המקורי פורסמה הקלה לגובה בנייה מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תכנית 6094 החלה בחלקה , סך השטחים המותרים הינם 2420 מ"ר.		

שטח עיקרי מותר הינו 1100 מ"ר ושטח שירות מותר הינו 1320 מ"ר כאשר 220 מ"ר מתוכם מותרים מתחת לקרקע. בהיתר המקורי של הבניין בתיק 11/251 נוצלו שטחים בסך 1068.18 מ"ר עיקרי ו952 מ"ר שירות. בבקשה הנוכחית מוצעת הריסה של שטחים בהיתר המקורי שלו נוצלו בפועל במפלס +10.52 בהיקף של 144 מ"ר , ובמקומם מוצע שטח של 66.4 מ"ר במפלס +5.27 לטובת קופת חולים הפועלת במקום. הממ"מ המוצע הינו מכח 3% משטח הקומה ע"פ תקנות פקע"ר, שטח העיקרי בקומה זו הינו 379 מ"ר ולכן ניתן למימוש ממ"ד בשטח של 11.37 מ"ר, הממ"מ מוצע בשטח של 65.54 מ"ר כאשר יתרת השטח מחושב כשטח עיקרי מהשטח שנותר לניצול מההריסה דלעיל. השטחים המוצעים עומדים במותר ואין מניעה לאשר. ממדים מוצע ממ"מ לטובת קופת חולים כאמור, תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר 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 הוגשו ואושרו בפתיחת התיק תנאים טרם דיון חוו"ד איכות סביבה- התקבל שפ"ע- התקבל תברואה- התקבל הסדרי תנועה- התקבל דרכים- התקבל. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יש להרוס את הגשרון הקיים ולהציע גישה למבנה מחזית פנימית או אחורית בעלת נצפות נמוכה יותר.		

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה ולהביא את הבקשה לדיון בוועדה הבאה בתאריך 19/6/2024 וזאת בכדי למצוא פתרונות לחלונות ולגשר הקיימים מול מנהל האגף מר יואל שבת.	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251, הבניה בשטח לא נעשתה בהתאם להיתר שניתן בתיק זה (בהיתר המקורי הבניין היה מיועד למשרדים ושירותי בריאות בלבד) ובמסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשות ההתאמות למצב הקיים בשטח, ולשימושים העדכניים. התיק נידון לדחיה בעבר וכעת תוקן בהתאם להחלטה אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד, יש לתקן ליקויים גרפים ע"ג הרמוניקה מקוונת	27/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6094 תחילת תוקף: 01/06/2001 ייעוד הקרקע: מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה בן 5 קומות בעל מחסנים, משרדים, מרכז לגיל השלישי וקופת חולים. הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251, הבניה בשטח לא נעשתה בהתאם להיתר שניתן בתיק זה (בהיתר המקורי הבניין היה מיועד למשרדים ושירותי בריאות בלבד) ובמסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשות ההתאמות למצב הקיים בשטח, ולשימושים העדכניים. בתיק קודם 18/806 הוגשה תוכנית זהה למבוקש בתיק זה,	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

שנדחתה במתכונת המוצעת על ידי רשות הרישוי בתאריך 14.4.19 הוחלט להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה הבקשה ירדה מסדר היום ברשות הרישוי לצורך המצאת מקור זכויות, אישור מח' הסדרי תנועה, שלביות ביצוע ובדיקת נושא הגשרים . ובתאריך 3.10.19 הוחלט לדחות במתכונת המוצעת "היות והבקשה מהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה העיקריות, ובנוסף טרם הושלם תנאי לדיון שהנו אישור הסדרי תנועה היות ומבקשים ביטול חניה קיימת לטובת תוספת בניה." תיק זה נידון לראשונה בתאריך 05/03/2023 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת ממספר רב של סיבות להלן הסיבות לדחיה: אי אישור המחסן במפלס 10.50- היות ויש מחסנים קיימים הצגת אישור מפורש ממשרד הבריאות והג"א לממ"ד המוצע טרם דיון חוזר תכנון גישה לממ"ד המוצע מתוך שטח עיקרי ולא משטח חניה כפי שמוצע תכנון קירות תמך חדשים בדרוג ע"פ התקנות ביטול גשר גישה מוצע בחזית דרומית סטיה באחוזי בניה בגלל חלל טכני שלא מחושב לאחר הדיון תוקנו הדברים והוגשו הבהרות בנוגע למבוקש , להלן מה שתוקן בהתאם לסדר: המחסן מוצע מתחת לממ"מ המוצע וקיים כבר בשטח ומשמש את הקופת חולים הפועלת במקום , ישנה עמידה בשטח שירות כפי שיפורט בפרק שטחים. הדרישה לממ"מ נבעה מקופת החולים ולא ממשרד הבריאות/הג"א- אישור הג"א יוגש כתנאי למתן היתר כמקובל. אין אפשרות לתכנן גישה אחרת לממ"מ היות וחדר המדרגות הסמוך הוא במפלס אחר וזו האופציה היחידה ומאחר		

ומדובר בשטח שחושב כשטח עיקרי אין מניעה לאשר גישה ז. קירות התמך תוקנו כנדרש והותאמו למצב קיים ולחוו"ד ההנדסית שהתקבלה בתיק לעניין הקונסטרוקטיבי של קירות אלו הגשר הקיים ללא היתר בחזית הדרומית מוצע כעת להריסה החלל הטכני כל לאינו מוצע והוא קיים בשטח בהתאם להיתר מקורי ולכן אין מה לחשבו כמוצע. לפיכך ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: במפלס 10.50- מוצעת קומה תחתית חדשה הכוללת מחסן, מתחת לממ"מ המבוקש בקומה מעל, וחדר מדרגות הכוללת מבואה ומעליות, ובשניהם פתחי גישה לכיוון דרום. אין מניעה לאשר את המבוקש. במפלס 8.50- מוצע ממ"מ ושינוי בפתחים. – הבניין כולל מספר כפול של חדרי מיגון מגובה הקומות. על פי חתך א' בהיתר המקורי אושרו 9 ממ"מ, ממ"ז זה נדרש עקב דרישה של קופת החולים המתנהלת במקום. בוועדה הקודמת לא אושרה הכניסה לממ"מ מהחניות כפי שמוצג, היות וזה גישה משטח שירות. אין אפשרות אחרת למקם את הכניסה לממ"מ וזה האופציה היחידה לאפשר גישה אליו כמו כן מדובר בשטח שחושב כשטח עיקרי ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעים שינויים בפיתוח השטח הכוללים הריסה של קיר תמך קיים וסלילת שטח פתוח חדש, בניית קירות תמך חדשים ובניית רמפת פריקה וטעינה למחסן קיים. קירות התמך תוקנו ומוצעים בהדרגה ע"מ לעמוד בתקנות, יש לציין כי מדובר בצורך הנדסי קונסטרוקטיבי עקב הפרשי מפלסים בפיתוח. אין מניעה לאשר. במפלס 5.27-		

מוצע שינוי בפתחים בהתאם למאושר בהיתר והחזרתם למצב מאושר אין מניעה לאשר במפלס -2.57 מוצע שינוי בפתחים בהתאם למאושר בהיתר והחזרתם למצב מאושר אין מניעה לאשר במפלס 0.00 מוצע שינוי בפתחים והריסה של גשר קיים ללא היתר בחזית הדרומית. יש להראות ע"ג התכנית את הגשר הקיים בחזית הצפונית המהווה גישה לקומה זו במקום הגשר הדרומי שנהרס. במפלס +5.27 מוצע שטח עיקרי ושינויים בפתחים. – שטח עיקרי מבוקש במקום מרפסת גג ומוצע בגובה הקומה הקיימת לצורך השימוש הנוכחי. פורסמה הקלה לעניין נידוד שטחים מתת בקרקע למעל הקרקע, אין מניעה לאשר, ראה פירוט בפרק "שטחים" במפלס +10.54 מוצע הריסה של בינוי קיים ובקשת מרפסות גג במקום הבינוי הקיים המוצע להריסה. במפלס +12.92 מוצע שינוי בפתח קיים בחדר המדרגות והריסת חלק מהקומה שנתנה היתר בגינה אך לא נבנתה בפועל.		

קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שמספרו 2021/6228.00 שניתן בתאריך 09/08/2021 אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות אין תוספת קומות בקשה, הכל קיים בהיתר. גבהים מותר 16 מטר מפני הקרקע הסופיים - לא מבוקש שינוי בגובה. בהיתר המקורי פורסמה הקלה לגובה בנייה מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תכנית 6094 החלה בחלקה , סך השטחים המותרים הינם 2420 מ"ר.		

שטח עיקרי מותר הינו 1100 מ"ר ושטח שירות מותר הינו 1320 מ"ר כאשר 220 מ"ר מתוכם מותרים מתחת לקרקע. בהיתר המקורי של הבניין בתיק 11/251 נוצלו שטחים בסך 1068.18 מ"ר עיקרי ו952 מ"ר שירות. בבקשה הנוכחית מוצעת הריסה של שטחים בהיתר המקורי שלו נוצלו בפועל במפלס +10.52 בהיקף של 144 מ"ר , ובמקומם מוצע שטח של 66.4 מ"ר במפלס +5.27 לטובת קופת חולים הפועלת במקום. הממ"מ המוצע הינו מכח 3% משטח הקומה ע"פ תקנות פקע"ר, שטח העיקרי בקומה זו הינו 379 מ"ר ולכן ניתן למימוש ממ"ד בשטח של 11.37 מ"ר, הממ"מ מוצע בשטח של 65.54 מ"ר כאשר יתרת השטח מחושב כשטח עיקרי מהשטח שנותר לניצול מההריסה דלעיל. השטחים המוצעים עומדים במותר ואין מניעה לאשר. ממדים מוצע ממ"מ לטובת קופת חולים כאמור, תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר 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		
הוגשו ואושרו בפתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
חוו"ד איכות סביבה- התקבל		
שפ"ע- התקבל		
תברואה- התקבל		
הסדרי תנועה- התקבל		

דרכים- התקבל. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
תכניות כפופות: תוכנית המתאר ותוכניות 2716, 3154, 4952. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת בהוראות התוכנית. נספח בינוי התוכנית לא כוללת נספח בינוי מפורט.	05/03/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

על פי הוראות התוכנית המבנה מיועד לקופ"ח – בפועל כולל מחסנים המתפרשים על פני 3 קומות בעוד השטח העיקרי מבוקש בשטח דומה וכולל שימוש לקופ"ח בקומה אחת. במסגרת הבקשה מוצעים שינויים פנימיים מהיתר מקורי מבלי לסמנם בצבע ומבלי לעדכן את חישוב השטחים שבהם מההיתר הקודם. בנוסף, אלמנטים מבוקשים לא מופיעים בצבע בחתכים. התוכנית כוללת ליקויים גרפיים לרבות חוסר במפלסים, חוסר התאמה בין התוכנית לחתך וכדומה. להבנת הבקשה יש לתקן את ההרמוניקה לרבות הצגת חתכים כמסומן בהרמוניקה. רקע לבקשה: הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251. בתיק קודם 18/806 הוגשה תוכנית זהה למבוקש בתיק זה, שנדחתה במתכונת המוצעת על ידי רשות הרישוי: בתאריך 14.4.19 הוחלט להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה: הבקשה ירדה מסדר היום ברשות הרישוי לצורך המצאת מקור זכויות, אישור מח' הסדרי תנועה, שלביות ביצוע ובדיקת נושא הגשרים . ובתאריך 3.10.19 הוחלט לדחות במתכונת המוצעת: "היות והבקשה מהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה העיקריות, ובנוסף טרם הושלם תנאי לדיון שהנו אישור הסדרי תנועה היות ומבקשים ביטול חניה קיימת לטובת תוספת בניה." כעת הבקשה מוגשת שוב כשהיא כוללת ליקויים גרפיים ותכנוניים וליקויים בשטחים כאמור. במפלס 10.50- מוצעת קומה תחתית חדשה הכוללת מחסן, מתחת לממ"מ המבוקש בקומה מעל, וחדר מדרגות הכוללת מבואה ומעליות, ובשניהם פתחי גישה לכיוון דרום. – הבניין כולל מספר רב של מחסנים כך שלא ברור הצורך במחסן נוסף ובמבואה רחבה במקום. במפלס 8.50-		

מוצע ממ"מ ושינוי בפתחים. – הבניין כולל מספר כפול של חדרי מיגון מגובה הקומות. על פי חתך א' בהיתר המקורי אושרו 9 ממ"מ כך שלא ברור הצורך בממ"מ נוסף. על פי עורך הבקשה בפגישה עם ר"צ, המיגון נדרש ממשרד הבריאות – לפי כך יש להציג דרישה מפורשת ממשרד הבריאות ומהג"א למוצע ולצורך בחדר מיגון נוסף לבניין. כמו כן, על פי נספח הג"א אדריכלי שצורף לבקשה בסוף ההרמוניקה, הממ"מ המבוקש מתוכנן כאזור משרדים / מרפאות, שהכניסה ממנו מתוכננת מהחניה – לא ניתן לאשר גישה לשימוש עיקרי מתוך חניה, אלא רק מחדר המדרגות המשותף. כמו כן יש להציג אישור הג"א מקדים לשימוש במרחב מוגן לטובת שימושים נוספים. אישור הג"א ומשרד הבריאות נדרשים טרם דיון חוזר. בנוסף מוצעים שינויים בפיתוח השטח הכוללים הריסה של קיר תמך קיים וסלילת שטח פתוח חדש, בניית קירות תמך חדשים ובניית רמפת פריקה וטעינה למחסן קיים. – השינוי לא מופיע בהרמוניקה באופן ברור. התכנון כולל חפירה שאינה מסומנת בצהוב וקירות תמך בגובה 5 ו- 6 מטר המוצעים בחריגה משמעותית מהגובה המותר על פי תקנות החוק לנושא בניה במרווחים. – לא ניתן לאשר שינוי מוצע בפיתוח השטח ויש להשאיר קירות תמך בהתאם להיתר המקורי וללא שינוי וכך גם את הרמפה המאושרת. במפלס 5.27- מוצע שינוי בפתחים. במפלס 2.57- מוצע שינוי בפתחים. שני מפלסים אלו מהווים קומה אחת בגובה של כ-5 מטר ועל כן לא ברור הצורך בחלון כאשר הקומה כוללת הנמכה למתקנים טכניים. יצוין כי לא ניתן לפצל את הקומה לשתי קומות מאחר ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה. כנ"ל בייתר הקומות בבניין. כמו כן חלונות אלו אינם מקבלים ביטוי בתוכניות ובחתכים, אלא רק בחזיתות. בהתייעצות עם הממונה טרם דיון – ניתן לאשר פתחים בגובה של 2.5 מטר ממפלס הרצפה על מנת למנוע את פיצול הקומות – מאחר ואושרו פתחים בגובה הנ"ל לא ניתן לאשר שינוי נוסף להגבהת הפתחים. פתחים מוצעים במפלס +5.27 יתוכננו בהתאם לקיים. במפלס 0.00		

מוצע שינוי בפתחים והריסה של גשר קיים בחזית צפונית, ובניה של גשר חדש בחזית דרומית. – התכנות אינו תואם היתר מקורי ואינו כולל שינויים פנימיים בצבע. על פי היתר מקורי בקומה 0.00 קיימת הכניסה הקובעת לבניין בחזית מזרחית – בבקשה זו מבקשים אולם פעילות לגיל השלישי. במקום הכניסה הקובעת מוצע גשר בחזית דרומית בעומק 1.5 מטר המוביל לחדר מדרגות קיים. הגשר המוצע בחזית דרומית בגובה של כ- 10 מטר מרחוב גולדה מאיר ומשנה את פני החזית – הגשר מהווה פגיעה חזותית על כן יש להשאיר את הכניסה המקורית. גשר נוסף בחזית צפונית מבוקש להריסה – יש להשלים סגירת הפתח בצבע גם בחזית ובניית מעקה בתוכנית. במפלס +2.87 מוצעים שינויים בפתחים. שני מפלסים אלו מהווים קומה אחת בגובה של כ-5 מטר ועל כן לא ברור הצורך בחלון כאשר הקומה כוללת הנמכה למתקנים טכניים. יצוין כי לא ניתן לפצל את הקומה לשתי קומות מאחר ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה. לפי כך לא ניתן לאשר השינויים המוצעים בפתחים. במפלס +5.27 מוצע שטח עיקרי ושינויים בפתחים. – שטח עיקרי מבוקש במקום מרפסת גג ומוצע בגובה הקומה הקיימת. התכנון אינו תואם היתר מקורי ואינו כולל שינויים פנימיים בצבע. במפלס +8.63 מוצעים שינויים בפתחים. שני מפלסים אלו מהווים קומה אחת בגובה של כ-5 מטר ועל כן לא ברור הצורך בחלון כאשר הקומה כוללת הנמכה למתקנים טכניים. יצוין כי לא ניתן לפצל את הקומה לשתי קומות מאחר ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה. לפי כך לא ניתן לאשר השינויים המוצעים בפתחים. במפלס +10.54 מוצע הריסה של בינוי קיים ומרפסות במקום. – תוכנית הקומה אינה ברורה. יש להציג שרטוט מלא של המבוקש ביחס למאושר לבחינה חוזרת. כמו כן לא ברור מדוע מרפסת מוצעת כולל קיר שאינו מסומן להריסה וחישוב שטח עיקרי		

שאינו ברור. נדרשת בחינה חוזרת. במפלס 10.51+ מוצעים מדרגות פנימיות לחלל טכני מוצע במפלס 12.92 – החלל הטכני המבוקש בגובה 1.8 מטר אינו מחושב במניין השטחים בניגוד לתקנות החוק, מאחר ולא מדובר בגג רעפים, ובכך מהווה חריגה באחוזי בניה לשטחי שירות וסטייה נכרת. כמו כן, אין הצדקה תכנונית לחלל טכני נוסף במבנה הכולל שטחי שירות רבים. במפלס 12.92+ מוצעים שינויים בפתחים והוספת של חלל טכני מוצע. – תוכנית הקומה אינה ברורה – הקומה לא מופיעה בהיתר מקורי ועל כן מדובר בקומה מוצעת שיש לחשבה כשטח מוצע. חלל טכני עם חלון מוצע בגובה של 1.8 מטר ללא הצדקה תכנונית וללא חישוב שטחים. – לא ניתן לאשר. תוכנית הגג אינה תואמת את הקומות התחתונות. הערות סומנו על גבי תוכנית a. קווי בניין יש להתאים את קווי הבניין המסומנים לקווי בניין שסומנו על ידי מחלקת המידע התכנוני. גשר מוצע במרווח דרומי. מספר קומות מספר הקומות אינו ברור. על פי סעיף 10ד' בהוראות התוכנית מספר קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות – בבקשה זו מספר הקומות אינו ברור כיוון שבתיק המקורי אושרו 3 קומות שירות למחסנים שלא חושבו במניין הקומות, ועוד 3 קומות בשטח עיקרי בגובה כפול. אושר בהקלה בתיק מקורי. לא מוצעת חריגה במספר הקומות מהמאושר בהיתר המקורי – יש לתקן את התוכניות בהתאם. במפלס 10.51 מוצעים מדרגות פנימיות לחלל טכני מוצע במפלס 12.92 – החלל הטכני המבוקש בגובה 1.8 מטר אינו מחושב במניין השטחים בניגוד לתקנות החוק מאחר ולא מדובר בגג רעפים ובכך מהווה חריגה באחוזי בניה לשטחי שירות וסטייה נכרת. כמו כן, אין הצדקה תכנונית לחלל טכני נוסף במבנה הכולל שטחי שירות רבים. גבהים		

מותר 16 מטר מפני הקרקע הסופיים - לא מבוקש שינוי בגובה. בהיתר המקורי פורסמה הקלה בגובה הבניין מאחר וכל קומה נבנתה בגובה רב. מספר יחידות דיור לא רלוונטי. שטחי בניה -ע"פ סעיף 10(ג) בתקנון התכנית אחוזי הבניה המרביים המותרם לשטח עיקרי הינם 2420 מ"ר. כמו כן נרשם בהוראות התוכנית כי השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח עיקרי מותר מעל מפלס 0.00 הינו 1100 מ"ר. שטח עיקרי מותר מתחת למפלס 0.00 הינו אפס. סה"כ שטחים עיקרים המותרים הם 1100 מ"ר. שטח עיקרי אשר נוצלו בהיתר 11/251 הוא 1068.18 מ"ר כך עולה ש- (1100-1068.18) = נותר 31.82 מ"ר לממש. שטח עיקרי מוצע: 190.53 מ"ר כשהשטח הקיים מוצג בסך 870.08 – החישוב אינו תואם היתר מקורי ועל כן לא ניתן לאשר. חריגה בשטחים מהווה סטייה נכרת. יש לחשב עובי קירות מלא עבור חלקים מוצעים. הריסה - במידה ומבוקש לבטל את קומת הגג יש לסמן להריסה את כל היקף הקירות והתקרה באופן ברור. יש להציג חישוב שטחים מתוקן הכולל עובי קירות מלא והתאמה להיתר מקורי וסך השטחים המבוקשים לביטול לעומת השטחים המוצעים לבחינה חוזרת. שטחי שרות מעל מפלס 0.00 שטח שירות מותר - 220 מ"ר. ע"פ מס' היתר 11/251 נוצלו 712.36 מ"ר – בחריגה משמעותית מהמותר.		

מתחת למפלס 0.00 שטח שירות מותר - 1100 מ"ר. ע"פ מס' היתר 11/251 נוצלו 240.32 מ"ר. סה"כ שטח שירות מאושר - 952.68 מ"ר. +259.2 מ"ר עבור חניה שאינו מופיע בחישוב השטחים בבקשה =1211.88 מ"ר סה"כ שטחי שירות המותר הוא 1320 מ"ר (1211.88 - 1320=108.12 מ"ר). שטח שירות מוצע הוא 123.40 מ"ר - בחריגה מהמותר. כמו כן החישוב אינו תואם את ההיתר המקורי וחלקים מקורים אינם מחושבים בהתאם לתקנות החוק. חניה מקורה לא חושב במניין השטחים. יצוין כי על פי נהלי המחלקה המעודכנים לא ניתן לקזז עובי קירות - יש לחשב עובי קירות מלא עבור חלקים מוצעים ולפי היתר מקורי. באזורים שבהם חלק מהקיר חושב במניין שטחי השירות יש להציג חישוב בהתאם. חריגה בשטחים מהווה סטייה נכרת. הריסה - במידה ומבוקש לבטל את קומת הגג יש לסמן להריסה את כל היקף הקירות והתקרה באופן ברור. יש להציג חישוב שטחים מתוקן הכולל עובי קירות מלא והתאמה להיתר מקורי וסך השטחים המבוקשים לביטול לעומת השטחים המוצעים לבחינה חוזרת. ממדים הבקשה כוללת מספר גדול של חדרי מיגון - יש להציג דרישה מפורשת מהג"א לתוספת חדר מיגון נוסף. ע"ב מבקש הוספת שטחי מיגון על פי התקנות לנושא ממ"מ המאפשרות 3% משטח עיקרי בקומה (מזערי נטו 10 מ"ר) במבנים המיועדים למרפאות מד"א, תחנות אם וילד וכדומה. או 2% במבנים המיועדים למרכזים קהילתיים, מועדוני נוער וכדומה. בתיק זה התוכנית מקצה שטחי שירות וכן אושרו שטחי מיגון בהיתר המקורי. חדרים מחוזקים ל"ר. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר.		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מבוקש בהקלה ניוד שטחים ממפלס שמעל 0.00 למפלס שמתחת ל- 0.00 – כך שחלק מהממ"מ המבוקש מחושב כשטח עיקרי המבוקש על חשבון השטח שמבוקש להריסה בקומת הגג - יש לתקן התוכנית ולהציג האישורים הנדרשים טרם בחינת הניוד. מרפסות זיז לא מבוקש. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגש ואושר בדסק בפתיחת התיק. תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית - לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע – לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר - תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תאום תכנית עם תכניות קו כחול רק"ל עתידי מול צוות אב לתחבורה והינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי. חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה - אין תוספת שטחים, מדובר בניוד השטח ממקום למקום חיזוק מבנים – לא נדרש בהוראות התוכנית. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את הבקשה. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
תכניות כפופות:	22/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תוכנית המתאר ותוכניות 2716, 3154, 4952. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בהוראות התוכנית. נספח בינוי התוכנית לא כוללת נספח בינוי מפורט. על פי הוראות התוכנית המבנה מיועד לקופ"ח – בפועל כולל מחסנים המתפרשים על פני 3 קומות בעוד השטח העיקרי מבוקש בשטח דומה וכולל שימוש לקופ"ח בקומה אחת. במסגרת הבקשה מוצעים שינויים פנימיים מהיתר מקורי מבלי לסמנם בצבע ומבלי לעדכן את חישוב השטחים שבהם מההיתר הקודם. בנוסף, אלמנטים מבוקשים לא מופיעים בצבע בחתכים. התוכנית כוללת ליקויים גרפיים לרבות חוסר במפלסים, חוסר התאמה בין התוכנית לחתך וכדומה. להבנת הבקשה יש לתקן את ההרמוניקה לרבות הצגת חתכים כמסומן בהרמוניקה. רקע לבקשה: הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251. בתיק קודם 18/806 הוגשה תוכנית זהה למבוקש בתיק זה, שנדחתה במתכונת המוצעת על ידי רשות הרישוי: בתאריך 14.4.19 הוחלט להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה: הבקשה ירדה מסדר היום ברשות הרישוי לצורך המצאת מקור זכויות, אישור מח' הסדרי תנועה, שלביות ביצוע ובדיקת נושא הגשרים . ובתאריך 3.10.19 הוחלט לדחות במתכונת המוצעת: "היות והבקשה מהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה העיקריות, ובנוסף טרם הושלם תנאי לדיון שהנו אישור הסדרי תנועה היות ומבקשים ביטול חניה קיימת לטובת		

תוספת בניה." כעת הבקשה מוגשת שוב כשהיא כוללת ליקויים גרפיים ותכנוניים וליקויים בשטחים כאמור. במפלס 10.50- מוצעת קומה תחתית חדשה הכוללת מחסן, מתחת לממ"מ המבוקש בקומה מעל, וחדר מדרגות הכוללת מבואה ומעליות, ובשניהם פתחי גישה לכיוון דרום. – הבניין כולל מספר רב של מחסנים כך שלא ברור הצורך במחסן נוסף ובמבואה רחבה במקום. במפלס 8.50- מוצע ממ"מ ושינוי בפתחים. – הבניין כולל מספר כפול של חדרי מיגון מגובה הקומות. על פי חתך א' בהיתר המקורי אושרו 9 ממ"מ כך שלא ברור הצורך בממ"מ נוסף. על פי עורך הבקשה בפגישה עם ר"צ, המיגון נדרש ממשד הבריאות – לפי כך יש להציג דרישה מפורשת ממשד הבריאות ומהג"א למוצע ולצורך בחדר מיגון נוסף לבניין. כמו כן, על פי נספח הג"א אדריכלי שצורף לבקשה בסוף ההרמוניקה, הממ"מ המבוקש מתוכנן כאזור משרדים / מרפאות, שהכניסה ממנו מתוכננת מהחניה – לא ניתן לאשר גישה לשימוש עיקרי מתוך חניה, אלא רק מחדר המדרגות המשותף. כמו כן יש להציג אישור הג"א מקדים לשימוש במרחב מוגן לטובת שימושים נוספים. אישור הג"א ומשרד הבריאות נדרשים טרם דיון חוזר. בנוסף מוצעים שינויים בפיתוח השטח הכוללים הריסה של קיר תמך קיים וסלילת שטח פתוח חדש, בניית קירות תמך חדשים ובניית רמפת פריקה וטעינה למחסן קיים. – השינוי לא מופיע בהרמוניקה באופן ברור. התכנון כולל חפירה שאינה מסומנת בצהוב וקירות תמך בגובה 5 ו-6 מטר המוצעים בחריגה משמעותית מהגובה המותר על פי תקנות החוק לנושא בניה במרווחים. – לא ניתן לאשר שינוי מוצע בפיתוח השטח ויש להשאיר קירות תמך בהתאם להיתר המקורי וללא שינוי וכך גם את הרמפה המאושרת. במפלס 5.27- מוצע שינוי בפתחים. במפלס 2.57- מוצע שינוי בפתחים. שני מפלסים אלו מהווים קומה אחת בגובה של כ-5 מטר ועל		

כן לא ברור הצורך בחלון כאשר הקומה כוללת הנמכה למתקנים טכניים. יצוין כי לא ניתן לפצל את הקומה לשתי קומות מאחר ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה. כנ"ל בייתר הקומות בבניין. כמו כן חלונות אלו אינם מקבלים ביטוי בתוכניות ובחתיכים, אלא רק בחזיתות. בהתייעצות עם הממונה טרם דיון – ניתן לאשר פתחים בגובה של 2.5 מטר ממפלס הרצפה על מנת למנוע את פיצול הקומות – מאחר ואושרו פתחים בגובה הנ"ל לא ניתן לאשר שינוי נוסף להגבהת הפתחים. פתחים מוצעים במפלס +5.27 יתוכננו בהתאם לקיים. במפלס 0.00 מוצע שינוי בפתחים והריסה של גשר קיים בחזית צפונית, ובניה של גשר חדש בחזית דרומית. – התכנות אינו תואם היתר מקורי ואינו כולל שינויים פנימיים בצבע. על פי היתר מקורי בקומה 0.00 קיימת הכניסה הקובעת לבניין בחזית מזרחית – בבקשה זו מבקשים אולם פעילות לגיל השלישי. במקום הכניסה הקובעת מוצע גשר בחזית דרומית בעומק 1.5 מטר המוביל לחדר מדרגות קיים. הגשר המוצע בחזית דרומית בגובה של כ- 10 מטר מרחוב גולדה מאיר ומשנה את פני החזית – הגשר מהווה פגיעה חזותית על כן יש להשאיר את הכניסה המקורית. גשר נוסף בחזית צפונית מבוקש להריסה – יש להשלים סגירת הפתח בצבע גם בחזית ובניית מעקה בתוכנית. במפלס +2.87 מוצעים שינויים בפתחים. שני מפלסים אלו מהווים קומה אחת בגובה של כ-5 מטר ועל כן לא ברור הצורך בחלון כאשר הקומה כוללת הנמכה למתקנים טכניים. יצוין כי לא ניתן לפצל את הקומה לשתי קומות מאחר ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה. לפי כך לא ניתן לאשר השינויים המוצעים בפתחים. במפלס +5.27 מוצע שטח עיקרי ושינויים בפתחים. – שטח עיקרי מבוקש במקום מרפסת גג ומוצע בגובה הקומה הקיימת. התכנון אינו תואם היתר מקורי ואינו כולל שינויים פנימיים בצבע. במפלס +8.63 מוצעים שינויים בפתחים.		

שני מפלסים אלו מהווים קומה אחת בגובה של כ-5 מטר ועל כן לא ברור הצורך בחלון כאשר הקומה כוללת הנמכה למתקנים טכניים. יצוין כי לא ניתן לפצל את הקומה לשתי קומות מאחר ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה. לפי כך לא ניתן לאשר השינויים המוצעים בפתיחים. במפלס +10.54 מוצע הריסה של בינוי קיים ומרפסות במקום. – תוכנית הקומה אינה ברורה. יש להציג שרטוט מלא של המבוקש ביחס למאושר לבחינה חוזרת. כמו כן לא ברור מדוע מרפסת מוצעת כולל קיר שאינו מסומן להריסה וחישוב שטח עיקרי שאינו ברור. נדרשת בחינה חוזרת. במפלס +10.51 מוצעים מדרגות פנימיות לחלל טכני מוצע במפלס 12.92 – החלל הטכני המבוקש בגובה 1.8 מטר אינו מחושב במניין השטחים בניגוד לתקנות החוק, מאחר ולא מדובר בגג רעפים, ובכך מהווה חריגה באחוזי בניה לשטחי שירות וסטייה נכרת. כמו כן, אין הצדקה תכנונית לחלל טכני נוסף במבנה הכולל שטחי שירות רבים. במפלס +12.92 מוצעים שינויים בפתיחים והוספת של חלל טכני מוצע. – תוכנית הקומה אינה ברורה – הקומה לא מופיעה בהיתר מקורי ועל כן מדובר בקומה מוצעת שיש לחשבה כשטח מוצע. חלל טכני עם חלון מוצע בגובה של 1.8 מטר ללא הצדקה תכנונית וללא חישוב שטחים. – לא ניתן לאשר. תוכנית הגג אינה תואמת את הקומות התחתונות. הערות סומנו על גבי תוכנית a. קווי בניין יש להתאים את קווי הבניין המסומנים לקווי בניין שסומנו על ידי מחלקת המידע התכנוני. גשר מוצע במרווח דרומי. מספר קומות מספר הקומות אינו ברור. על פי סעיף 10ד' בהוראות התוכנית מספר קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות – בבקשה זו מספר הקומות אינו ברור כיוון שבתיק המקורי אושרו 3 קומות שירות למחסנים שלא		

חושבו במניין הקומות, ועוד 3 קומות בשטח עיקרי בגובה כפול. אושר בהקלה בתיק מקורי. לא מוצעת חריגה במספר הקומות מהמאשר בהיתר המקורי – יש לתקן את התוכניות בהתאם. במפלס 10.51 מוצעים מדרגות פנימיות לחלל טכני מוצע במפלס 12.92 – החלל הטכני המבוקש בגובה 1.8 מטר אינו מחושב במניין השטחים בניגוד לתקנות החוק מאחר ולא מדובר בגג רעפים ובכך מהווה חריגה באחוזי בניה לשטחי שירות וסטייה נכרת. כמו כן, אין הצדקה תכנונית לחלל טכני נוסף במבנה הכולל שטחי שירות רבים. גבהים מותר 16 מטר מפני הקרקע הסופיים - לא מבוקש שינוי בגובה. בהיתר המקורי פורסמה הקלה בגובה הבניין מאחר וכל קומה נבנתה בגובה רב. מספר יחידות דיור לא רלוונטי. שטחי בניה ע"פ סעיף 10(ג) בתקנון התכנית אחוזי הבניה המרביים המותרם לשטח עיקרי הינם 2420 מ"ר. כמו כן נרשם בהוראות התוכנית כי השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח עיקרי מותר מעל מפלס 0.00 הינו 1100 מ"ר. שטח עיקרי מותר מתחת למפלס 0.00 הינו אפס. סה"כ שטחים עיקרים המותרים הם 1100 מ"ר. שטח עיקרי אשר נוצלו בהיתר 11/251 הוא 1068.18 מ"ר כך עולה ש- (1100-1068.18) = נותר 31.82 מ"ר לממש. שטח עיקרי מוצע: 190.53 מ"ר כשהשטח הקיים מוצג בסך 870.08 – החישוב אינו תואם היתר מקורי ועל כן לא ניתן לאשר. חריגה בשטחים מהווה סטייה נכרת. יש לחשב עובי קירות מלא עבור חלקים מוצעים.		

הריסה - במידה ומבוקש לבטל את קומת הגג יש לסמן להריסה את כל היקף הקירות והתקרה באופן ברור. יש להציג חישוב שטחים מתוקן הכולל עובי קירות מלא והתאמה להיתר מקורי וסך השטחים המבוקשים לביטול לעומת השטחים המוצעים לבחינה חוזרת. שטחי שרות מעל מפלס 0.00 שטח שירות מותר - 220 מ"ר. ע"פ מס' היתר 11/251 נוצלו 712.36 מ"ר – בחריגה משמעותית מהמותר. מתחת למפלס 0.00 שטח שירות מותר - 1100 מ"ר. ע"פ מס' היתר 11/251 נוצלו 240.32 מ"ר. סה"כ שטח שירות מאושר - 952.68 מ"ר. +259.2 מ"ר עבור חניה שאינו מופיע בחישוב השטחים בבקשה =1211.88 מ"ר סה"כ שטחי שירות המותר הוא 1320 מ"ר (1211.88-1320=108.12 מ"ר). שטח שירות מוצע הוא 123.40 מ"ר - בחריגה מהמותר. כמו כן החישוב אינו תואם את ההיתר המקורי וחלקים מקורים אינם מחושבים בהתאם לתקנות החוק. חניה מקורה לא חושב במניין השטחים. יצוין כי על פי נהלי המחלקה המעודכנים לא ניתן לקזז עובי קירות – יש לחשב עובי קירות מלא עבור חלקים מוצעים ולפי היתר מקורי. באזורים שבהם חלק מהקיר חושב במניין שטחי השירות יש להציג חישוב בהתאם. חריגה בשטחים מהווה סטייה נכרת. הריסה - במידה ומבוקש לבטל את קומת הגג יש לסמן להריסה את כל היקף הקירות והתקרה באופן ברור. יש להציג חישוב שטחים מתוקן הכולל עובי קירות מלא והתאמה להיתר מקורי וסך השטחים המבוקשים לביטול לעומת השטחים המוצעים לבחינה חוזרת. ממדים הבקשה כוללת מספר גדול של חדרי מיגון – יש להציג דרישה מפורשת מהג"א לתוספת חדר מיגון נוסף.		

ע"ב מבקש הוספת שטחי מיגון על פי התקנות לנושא ממ"מ המאפשרות 3% משטח עיקרי בקומה (מזערי נטו 10 מ"ר) במבנים המיועדים למרפאות מד"א, תחנות אם וילד וכדומה. או 2% במבנים המיועדים למרכזים קהילתיים, מועדוני נוער וכדומה. בתיק זה התוכנית מקצה שטחי שירות וכן אושרו שטחי מיגון בהיתר המקורי. חדרים מחוזקים ל"ר. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מבוקש בהקלה ניוד שטחים ממפלס שמעל 0.00 למפלס שמתחת ל- 0.00 – כך שחלק מהממ"מ המבוקש מחושב כשטח עיקרי המבוקש על חשבון השטח שמבוקש להריסה בקומת הגג - יש לתקן התוכנית ולהציג האישורים הנדרשים טרם בחינת הניוד. מרפסות זיז לא מבוקש. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגש ואושר בדסק בפתיחת התיק. תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית - לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע – לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר - תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תאום תכנית עם תכניות קו כחול רק"ל עתידי מול צוות אב לתחבורה והינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי. חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה - אין תוספת שטחים, מדובר בניוד השטח ממקום למקום חיזוק מבנים – לא נדרש בהוראות התוכנית.		

התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6094 תחילת תוקף: 01/06/2001 ייעוד הקרקע: מקום למוסד תכניות כפופות: תוכנית המתאר ותוכניות 2716, 3154, 4952. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת בהוראות התוכנית. נספח בינוי התוכנית לא כוללת נספח בינוי מפורט. על פי הוראות התוכנית המבנה מיועד לקופ"ח – בפועל כולל מחסנים המתפרשים על פני 3 קומות בעוד השטח העיקרי מבוקש בשטח דומה וכולל שימוש לקופ"ח בקומה אחת. במסגרת הבקשה מוצעים שינויים פנימיים מהיתר מקורי מבלי לסמנם בצבע ומבלי לעדכן את חישוב השטחים שבהם	13/02/2023	חוות דעת תכנונית

מההיתר הקודם. בנוסף, אלמנטים מבוקשים לא מופיעים בצבע בחתכים. התוכנית כוללת ליקויים גרפיים לרבות חוסר במפלסים, חוסר התאמה בין התוכנית לחתך וכדומה. להבנת הבקשה יש לתקן את ההרמוניקה לרבות הצגת חתכים כמסומן בהרמוניקה. רקע לבקשה: הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251. בתיק קודם 18/806 הוגשה תוכנית זהה למבוקש בתיק זה, שנדחתה במתכונת המוצעת על ידי רשות הרישוי: בתאריך 14.4.19 הוחלט להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה: הבקשה ירדה מסדר היום ברשות הרישוי לצורך המצאת מקור זכויות, אישור מח' הסדרי תנועה, שלביות ביצוע ובדיקת נושא הגשרים . ובתאריך 3.10.19 הוחלט לדחות במתכונת המוצעת: "היות והבקשה מהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה העיקריות, ובנוסף טרם הושלם תנאי לדיון שהנו אישור הסדרי תנועה היות ומבקשים ביטול חניה קיימת לטובת תוספת בניה." כעת הבקשה מוגשת שוב כשהיא כוללת ליקויים גרפיים ותכנוניים וליקויים בשטחים כאמור. במפלס 10.50- מוצעת קומה תחתית חדשה הכוללת מחסן, מתחת לממ"מ המבוקש בקומה מעל, וחדר מדרגות הכוללת מבואה ומעליות, ובשניהם פתחי גישה לכיוון דרום. – הבניין כולל מספר רב של מחסנים כך שלא ברור הצורך במחסן נוסף ובמבואה רחבה במקום. במפלס 8.50- מוצע ממ"מ ושינוי בפתחים. – הבניין כולל מספר כפול של חדרי מיגון מגובה הקומות. על פי חתך א' בהיתר המקורי אושרו 9 ממ"מ כך שלא ברור הצורך בממ"מ נוסף. על פי עורך הבקשה בפגישה עם ר"צ, המיגון נדרש ממשרד הבריאות – לפי כך יש להציג דרישה מפורשת ממשרד הבריאות ומהג"א למוצע ולצורך בחדר מיגון נוסף לבניין.		

כמו כן, על פי נספח הג"א אדריכלי שצורף לבקשה בסוף ההרמוניקה, הממ"מ המבוקש מתוכנן כאזור משרדים / מרפאות, שהכניסה ממנו מתוכננת מהחניה – לא ניתן לאשר גישה לשימוש עיקרי מתוך חניה, אלא רק מחדר המדרגות המשותף. כמו כן יש להציג אישור הג"א מקדים לשימוש במרחב מוגן לטובת שימושים נוספים. אישור הג"א ומשרד הבריאות נדרשים טרם דיון חוזר. בנוסף מוצעים שינויים בפיתוח השטח הכוללים הריסה של קיר תמך קיים וסלילת שטח פתוח חדש, בניית קירות תמך חדשים ובניית רמפת פריקה וטעינה למחסן קיים. – השינוי לא מופיע בהרמוניקה באופן ברור. התכנון כולל חפירה שאינה מסומנת בצהוב וקירות תמך בגובה 5 ו- 6 מטר המוצעים בחריגה משמעותית מהגובה המותר על פי תקנות החוק לנושא בניה במרווחים. – לא ניתן לאשר שינוי מוצע בפיתוח השטח ויש להשאיר קירות תמך בהתאם להיתר המקורי וללא שינוי וכך גם את הרמפה המאושרת. במפלס 5.27- מוצע שינוי בפתחים. במפלס 2.57- מוצע שינוי בפתחים. שני מפלסים אלו מהווים קומה אחת בגובה של כ-5 מטר ועל כן לא ברור הצורך בחלון כאשר הקומה כוללת הנמכה למתקנים טכניים. יצוין כי לא ניתן לפצל את הקומה לשתי קומות מאחר ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה. כנ"ל בייתר הקומות בבניין. כמו כן חלונות אלו אינם מקבלים ביטוי בתוכניות ובחתכים, אלא רק בחזיתות. בהתייעצות עם הממונה טרם דיון – ניתן לאשר פתחים בגובה של 2.5 מטר ממפלס הרצפה על מנת למנוע את פיצול הקומות – מאחר ואושרו פתחים בגובה הנ"ל לא ניתן לאשר שינוי נוסף להגבהת הפתחים. פתחים מוצעים במפלס +5.27 יתוכננו בהתאם לקיים. במפלס 0.00 מוצע שינוי בפתחים והריסה של גשר קיים בחזית צפונית, ובניה של גשר חדש בחזית דרומית. – התכנות אינו תואם היתר מקורי ואינו כולל שינויים פנימיים בצבע. על פי היתר מקורי בקומה 0.00 קיימת הכניסה הקובעת לבניין בחזית מזרחית – בבקשה זו מבקשים אולם פעילות		

לגיל השלישי. במקום הכניסה הקובעת מוצע גשר בחזית דרומית בעומק 1.5 מטר המוביל לחדר מדרגות קיים. הגשר המוצע בחזית דרומית בגובה של כ- 10 מטר מרחוב גולדה מאיר ומשנה את פני החזית – הגשר מהווה פגיעה חזותית על כן יש להשאיר את הכניסה המקורית. גשר נוסף בחזית צפונית מבוקש להריסה – יש להשלים סגירת הפתח בצבע גם בחזית ובניית מעקה בתוכנית. במפלס +2.87 מוצעים שינויים בפתחים. שני מפלסים אלו מהווים קומה אחת בגובה של כ-5 מטר ועל כן לא ברור הצורך בחלון כאשר הקומה כוללת הנמכה למתקנים טכניים. יצוין כי לא ניתן לפצל את הקומה לשתי קומות מאחר ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה. לפי כך לא ניתן לאשר השינויים המוצעים בפתחים. במפלס +5.27 מוצע שטח עיקרי ושינויים בפתחים. – שטח עיקרי מבוקש במקום מרפסת גג ומוצע בגובה הקומה הקיימת. התכנון אינו תואם היתר מקורי ואינו כולל שינויים פנימיים בצבע. במפלס +8.63 מוצעים שינויים בפתחים. שני מפלסים אלו מהווים קומה אחת בגובה של כ-5 מטר ועל כן לא ברור הצורך בחלון כאשר הקומה כוללת הנמכה למתקנים טכניים. יצוין כי לא ניתן לפצל את הקומה לשתי קומות מאחר ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה. לפי כך לא ניתן לאשר השינויים המוצעים בפתחים. במפלס +10.54 מוצע הריסה של בינוי קיים ומרפסות במקום. – תוכנית הקומה אינה ברורה. יש להציג שרטוט מלא של המבוקש ביחס למאושר לבחינה חוזרת. כמו כן לא ברור מדוע מרפסת מוצעת כולל קיר שאינו מסומן להריסה וחשוב שטח עיקרי שאינו ברור. נדרשת בחינה חוזרת. במפלס +10.51 מוצעים מדרגות פנימיות לחלל טכני מוצע במפלס 12.92 – החלל הטכני המבוקש בגובה 1.8 מטר אינו מחושב במניין השטחים בניגוד לתקנות החוק, מאחר ולא מדובר בגג רעפים, ובכך מהווה חריגה באחוזי בניה לשטחי שירות וסטייה נכרת. כמו כן, אין הצדקה תכנונית		

לחלל טכני נוסף במבנה הכולל שטחי שירות רבים. במפלס +12.92 מוצעים שינויים בפתחים והוספת של חלל טכני מוצע. – תוכנית הקומה אינה ברורה – הקומה לא מופיעה בהיתר מקורי ועל כן מדובר בקומה מוצעת שיש לחשבה כשטח מוצע. חלל טכני עם חלון מוצע בגובה של 1.8 מטר ללא הצדקה תכנונית וללא חישוב שטחים. – לא ניתן לאשר. תוכנית הגג אינה תואמת את הקומות התחתונות. הערות סומנו על גבי תוכנית a. קווי בניין יש להתאים את קווי הבניין המסומנים לקווי בניין שסומנו על ידי מחלקת המידע התכנוני. גשר מוצע במרווח דרומי. מספר קומות מספר הקומות אינו ברור. על פי סעיף 10ד' בהוראות התוכנית מספר קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות – בבקשה זו מספר הקומות אינו ברור כיוון שבתיק המקורי אושרו 3 קומות שירות למחסנים שלא חושבו במניין הקומות, ועוד 3 קומות בשטח עיקרי בגובה כפול. אושר בהקלה בתיק מקורי. לא מוצעת חריגה במספר הקומות מהמאושר בהיתר המקורי – יש לתקן את התוכניות בהתאם. במפלס 10.51 מוצעים מדרגות פנימיות לחלל טכני מוצע במפלס 12.92 – החלל הטכני המבוקש בגובה 1.8 מטר אינו מחושב במניין השטחים בניגוד לתקנות החוק מאחר ולא מדובר בגג רעפים ובכך מהווה חריגה באחוזי בניה לשטחי שירות וסטייה נכרת. כמו כן, אין הצדקה תכנונית לחלל טכני נוסף במבנה הכולל שטחי שירות רבים. גבהים מותר 16 מטר מפני הקרקע הסופיים - לא מבוקש שינוי בגובה. בהיתר המקורי פורסמה הקלה בגובה הבניין מאחר וכל קומה נבנתה בגובה רב. מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי. שטחי בניה -ע"פ סעיף 10(ג) בתקנון התכנית אחוזי הבניה המרביים המותרם לשטח עיקרי הינם 2420 מ"ר. כמו כן נרשם בהוראות התוכנית כי השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטח עיקרי מותר מעל מפלס 0.00 הינו 1100 מ"ר. שטח עיקרי מותר מתחת למפלס 0.00 הינו אפס. סה"כ שטחים עיקרים המותרים הם 1100 מ"ר. שטח עיקרי אשר נוצלו בהיתר 11/251 הוא 1068.18 מ"ר כך עולה ש- (1100-1068.18)= נותר 31.82 מ"ר לממש. שטח עיקרי מוצע: 190.53 מ"ר כשהשטח הקיים מוצג בסך 870.08 – החישוב אינו תואם היתר מקורי ועל כן לא ניתן לאשר. חריגה בשטחים מהווה סטייה נכרת. יש לחשב עובי קירות מלא עבור חלקים מוצעים. הריסה - במידה ומבוקש לבטל את קומת הגג יש לסמן להריסה את כל היקף הקירות והתקרה באופן ברור. יש להציג חישוב שטחים מתוקן הכולל עובי קירות מלא והתאמה להיתר מקורי וסך השטחים המבוקשים לביטול לעומת השטחים המוצעים לבחינה חוזרת. שטחי שרות מעל מפלס 0.00 שטח שירות מותר - 220 מ"ר. ע"פ מס' היתר 11/251 נוצלו 712.36 מ"ר – בחריגה משמעותית מהמותר. מתחת למפלס 0.00 שטח שירות מותר - 1100 מ"ר. ע"פ מס' היתר 11/251 נוצלו 240.32 מ"ר. סה"כ שטח שירות מאושר - 952.68 מ"ר. +259.2 מ"ר עבור חניה שאינו מופיע בחישוב השטחים בבקשה =1211.88 מ"ר		

סה"כ שטחי שירות המותר הוא 1320 מ"ר (1211.88- 1320=108.12 מ"ר). שטח שירות מוצע הוא 123.40 מ"ר - בחריגה מהמותר. כמו כן החישוב אינו תואם את ההיתר המקורי וחלקים מקורים אינם מחושבים בהתאם לתקנות החוק. חניה מקורה לא חושב במניין השטחים. יצוין כי על פי נהלי המחלקה המעודכנים לא ניתן לקזז עובי קירות - יש לחשב עובי קירות מלא עבור חלקים מוצעים ולפי היתר מקורי. באזורים שבהם חלק מהקיר חושב במניין שטחי השירות יש להציג חישוב בהתאם. חריגה בשטחים מהווה סטייה נכרת. הריסה - במידה ומבוקש לבטל את קומת הגג יש לסמן להריסה את כל היקף הקירות והתקרה באופן ברור. יש להציג חישוב שטחים מתוקן הכולל עובי קירות מלא והתאמה להיתר מקורי וסך השטחים המבוקשים לביטול לעומת השטחים המוצעים לבחינה חוזרת. ממדים הבקשה כוללת מספר גדול של חדרי מיגון - יש להציג דרישה מפורשת מהג"א לתוספת חדר מיגון נוסף. ע"ב מבקש הוספת שטחי מיגון על פי התקנות לנושא ממ"מ המאפשרות 3% משטח עיקרי בקומה (מזערי נטו 10 מ"ר) במבנים המיועדים למרפאות מד"א, תחנות אם וילד וכדומה. או 2% במבנים המיועדים למרכזים קהילתיים, מועדוני נוער וכדומה. בתיק זה התוכנית מקצה שטחי שירות וכן אושרו שטחי מיגון בהיתר המקורי. חדרים מחוזקים ל"ר. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מבוקש בהקלה ניוד שטחים ממפלס שמעל 0.00 למפלס שמתחת ל- 0.00 - כך שחלק מהממ"מ המבוקש מחושב כשטח עיקרי המבוקש על חשבון השטח שמבוקש להריסה בקומת הגג - יש לתקן התוכנית ולהציג האישורים הנדרשים		

טרם בחינת הניוד. מרפסות זיז לא מבוקש. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגש ואושר בדסק בפתיחת התיק. תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית - לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע – לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר - תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תאום תכנית עם תכניות קו כחול רק"ל עתידי מול צוות אב לתחבורה והינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי. חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה - אין תוספת שטחים, מדובר בניוד השטח ממקום למקום חיזוק מבנים – לא נדרש בהוראות התוכנית. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את הבקשה.		
הקלה בגין ניווד שטחים - ניווד שטחים ממפלס שמעל 0.00 למפלס שמתחת ל0.00 -	11/01/2022	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
	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	6

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור פיקוד העורף הג"א	
10	תאום הסדרי תנועה (כניסה ויציאה) משד' גולדה מאיר עם צוות אב לתחבורה(ע"פ סעיף 7.2 של תב"ע 6094א)	
11	תיאום עם מחלקת תברואה בדבר פתרון פינוי ואיסוף אשפה משטח המוסד	
12	תיאום רשות העתיקות	
13	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה	
14	אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות	
15	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
16	אישור מחלקת אחזקה באגף שפ"ע על קבלת ערבות לתיקון תשתיות	
17	אישור מכון התקנים	
18	אישור משרד הבריאות	כן
19	אישור שירותי הכבאות	
20	הצהרת עורך הבקשה	
21	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה	
22	הגשת תכנון מפורט לפיתוח של המעברים הציבוריים להולכי רגל לאישור מחלקת הגננות	
23	תנאי לקבלת היתר בניה הינו תאום תכנית עם תכניות קו כחול רק"ל עתידי מול צוות אב לתחבורה והינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי.	
24	אישור צוות אב לתחבורה.	
25	תאום תכנית עם תכניות קו כחול רק"ל עתידי מול צוות אב לתחבורה והינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי.	
26	הריסת עבירות הבניה המסומנות וקבלת אישור מחלקת הפיקוח	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מתבססת על בניין שאושר בתיק שמספרו 11/251 , הבניה בשטח לא נעשתה בהתאם להיתר שניתן

בתיק זה (בהיתר המקורי הבניין היה מיועד למשרדים ושירותי בריאות בלבד) ובמסגרת הבקשה הנוכחית

מבוקשות ההתאמות למצב הקיים בשטח, ולשימושים העדכניים

התיק נידון לדחיה בעבר וכעת תוקן בהתאם להחלטה ואין מניעה לאשרה בהתאם לנכתב בחו"ד

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג הבקשה.

טרם שיבוצ נוסף הבקשה נבחנה בשנית ע"י מנהל האגף בכדי לבדוק באם ניתן לשנות את מיקום הגשרון.

לאחר הבדיקה הנוספת נמצא כי מדובר בחזית בעלת נצפות גבוהה והגשר מהווה סטיה אדריכלית ניכרת,

וע"כ יש להרוס את הגשרון הקיים ולהציע גישה למבנה מחזית פנימית או אחורית בעלת נצפות נמוכה יותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1981/0141.03</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד בקומת מרתף ושינוי מיקום מחסן מאושר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וייס מעיין
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 16, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
3932א	תחילת תוקף	26/02/1995			
3932ג	תחילת תוקף	27/03/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

פירוט היתרים קודמים בחלקה:

ת.ב 14/34 הופק היתר בניה בתאריך 3.5.17 לתוספת בניה רעפים ופרגולה לדירת המבקש.

ת.ב 81/141.2 ופק בתאריך 25.7.22 לתוספת מחסן למבקש בקומת מרתף.

ת.ב 86/11 הופק היתר בניה בתאריך 31.5.89 לתוספת בנייה לשכן בקומת המרתף.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30720 חלקה: 13 המונה 7 בניינים
המבוקש הינו ברחוב: הנרי מורגנטאו 16, רמות
בבניין מגורים מדורג בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ובו 8 יח"ד קיימות.
במסגרת הבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף לדירה מס' 1
ושינוי מיקום מחסן מאושר בהיתר קודם.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
הקלה בדבר בניית ממ"ד בקומת מרתף.

תום מועד הגשת התנגדויות: 6.2.24

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,
במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.
הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
03/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מדובר בבקשה ברחוב: הנרי מורגנטאו 16, רמות בבניין מגורים מדורג ובו 8 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף לדירה מס' 1 ושינוי מיקום מחסן מאושר בהיתר קודם. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת מהסיבות להלן: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבלה דחייה בתאריך 16.4.25 שינוי מיקום מחסן קיים בהיתר 117350 אושרה תוספת קומת מרתף לדירה עבור מחסן בשטח של 8.36 מ"ר בגובה של 2.50 מ' המחושב כשטח שירות. כעת, מבוקש שינוי מיקום המחסן לצורך תוספת הממ"ד. המיקום המבוקש כעת- אושר בתכנית צל בת.ב 8/11/6 בהיתר מס' 26711 מתאריך 20/5 / 87	

על כן אין מניעה לאשר שינוי המיקום המבוקש. מאחר והוראות התוכנית אינן מקנות שטחי בנייה עיקריים, וכעת מבוקשת הריסת המחסן הקיים ובנייתו מחדש, לא ניתן יהיה לאשר את גובה המחסן החדש בגובה עיקרי של 2.50 מ' כפי שאושר, אלא בגובה 2.20 מ' בלבד על כן יש להציג מחסן בגובה 220 מ' נטו. יש להצמיד את הממ"ד לגרם המדרגות כך שלא יוצר חלל למילוי, יש להציג גישה לממ"ד דרך המגורים ולא דרך המחסן. ראה תיקונים 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.		
	26/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג3932 תחילת תוקף: 27.3.2001 ייעוד הקרקע: מגורים ג תכניות נוספות שחלות בחלקה: ג3932 א3932 ב התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – שותק – מחייב הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר בניית ממ"ד בקומת המרתף – כנדרש. שלבי ביצוע הוראות התכנית כוללות הוראת הינף אחד לתוספות בהתאם לנספח.		

נראה כי הבינוי מכוח התכנית בנוי בשטח וקעת מבוקש ממ"ד מכוח מדיניות מהנדס העיר.

על כן סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה.

קווי בניין

#x200f#אבהבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש
#x200f#מיום: #x200f#12.1.23#x200f#ע"י המח' למידע
תכנוני

לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

ממ"ד

בקומת המרתף מבוקש ממ"ד לדירה מס' 1 בתוך קווי הבניין המאושרים

בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות ע"ח שטחי שירות בנוסף למאוסר.

מדובר בקומת מרתף קיימת ומאושרת בהיתר מס' 117350
בה אושר מחסן בגובה עיקרי של 2.50מ'.

עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים ,

בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע
לגבי פתרון מיגון דירתי,

ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע.

כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של $\frac{1}{3}$ מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים $\frac{2}{3}$ מבעלי הזכויות של העמודה.

ישנם 8 בעלים בבניין נשוא הבקשה – התקבלו 5 הסכמות העומדות ב $\frac{2}{3}$ הנדרשים.

הממ"ד מוצע בקומת המרתף ואינו מבוקש בעמודה מאחר ומדובר במבנה מדורג.

לא הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בכניסה. בהתאם למדיניות מהנדס העיר, תכנית צל נדרשת רק במקרה בו הממ"ד מתוכנן מחוץ לקווי הבניין המאושרים. הממ"ד מבוקש מתוך קווי הבניין המאושרים ובכל זאת מדובר במבנה מדורג, ניתן יהיה לבנות ממ"דים לדירות בצידו הדרומי של המבנה ע"י חפירה בדירוג ראה חתך א-א. יש להצמיד את הממ"ד לגרם המדרגות כך שלא יוצר חלל למילוי, יש להציג גישה לממ"ד דרך המגורים ולא דרך המחסן. שינוי מיקום מחסן קיים בהיתר 117350 אושרה תוספת קומת מרתף לדירה עבור מחסן בשטח של 8.36 מ"ר בגובה של 2.50 מ' המחושב כשטח שירות. כעת, מבוקש שינוי מיקום המחסן לצורך תוספת הממ"ד. המיקום המבוקש כעת- אושר בתכנית צל בת.ב 8/11/6 בהיתר מס' 26711 מתאריך 20/5 / 87 על כן אין מניעה לאשר שינוי המיקום המבוקש. מאחר והוראות התוכנית אינן מקנות שטחי בנייה עיקריים, וכעת מבוקשת הריסת המחסן הקיים ובנייתו מחדש, לא ניתן יהיה לאשר את גובה המחסן החדש בגובה עיקרי של 2.50 מ' כפי שאושר, אלא בגובה 2.20 מ' בלבד. יש להציג מחסן בגובה 220 מ' נטו.		

התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבלה דחייה בתאריך 16.4.25 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 15.5.24		
הקלה בדבר בניית ממ"ד בקומת מרתף.	16/01/2024	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
	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	6

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב: הנרי מורגנטאו 16, רמות

בבניין מגורים מדורג ובו 8 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף לדירה מס' 1

ושינוי מיקום מחסן מאושר בהיתר קודם.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת מהסיבות להלן:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבלה דחייה בתאריך 16.4.25

שינוי מיקום מחסן קיים

בהיתר 117350 אושרה תוספת קומת מרתף לדירה עבור מחסן בשטח של 8.36 מ"ר
בגובה של 2.50 מ'

המחושב כשטח שירות.

כעת, מבוקש שינוי מיקום המחסן לצורך תוספת הממ"ד.

המיקום המבוקש כעת- אושר בתכנית צל בת.ב 8/11/6 בהיתר מס' 26711 מתאריך 20/5 / 87

על כן אין מניעה לאשר שינוי המיקום המבוקש.

מאחר והוראות התוכנית אינן מקנות שטחי בנייה עיקריים, וכעת מבוקשת הריסת המחסן הקיים ובנייתו מחדש, לא ניתן יהיה לאשר את גובה המחסן החדש בגובה עיקרי של 2.50 מ' כפי שאושר, אלא בגובה 2.20 מ' בלבד

על כן יש להציג מחסן בגובה 220 מ' נטו.

יש להצמיד את הממ"ד לגרם המדרגות כך שלא יוצר חלל למילוי,

יש להציג גישה לממ"ד דרך המגורים ולא דרך המחסן.

ראה תיקונים 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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2020/0331.01</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קורנברג חנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	טייבר פינחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

לוח צארלס 8, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			

תאור הבקשה

קיימת בקשה מקבילה בת.ב. 16-985.2 הנמצאת כעת בשלב גורמים סופיים להיתר, בה מבוקשים ממ"דים, מחסנים תוספת שטחים על בסיס 6% הקלה ו5% השלמת דירת גג.

היתרים רלוונטיים בחלקה:

היתר מס' 113085 הופק בתאריך 17.10.18 להרחבות דיור ומרפסות.
היתר מס' 108802 הופק בתאריך 3.8.2015 להרחבות דיור כולל קומת הגג ומרפסת סוכה.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש 30644 חלקה 10 ברחוב צארלס לז' 8 שכונת נווה יעקב.
בניין מגורים קיים בן 3 כניסות , בן 5 קומות ובו 20 יח"ד קיימות.
במסגרת הבקשה מוצעת לדירה 11 בכניסה ב' - תוספת קומה על הגג ומרפסת גג.
שטח עיקרי מוצע – 59.54 מ"ר
שטח מרפסת גג- 9.74 מ"ר.
תוספת השטחים מבוקשת מכוח הקלות כמותיות 6% ו 2.5%.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ'

בניה בשונה מנספח הבינוי

תוספת מרפסת גג

תוספת 5% השלמת קומת גג.

תוספת קומה וגובה

תוספת 6% הקלה כמותית

תוספת 2.5 % הקלה כמותית לתוספת קומה

תום מועד הגשת התנגדויות: 23.4.24

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,
במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.
הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
04/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ותיקונים
	קיימת בקשה מקבילה בת.ב 16-985.2 הנמצאת כעת בשלב גורמים סופיים להיתר,
	בה מבוקשים ממ"דים, מחסנים תוספת שטחים על בסיס 6% הקלה ו5% השלמת דירת גג.

מדובר בבקשה ברחוב צארלס לוך 8 שכונת נווה יעקב. במסגרת הבקשה מוצעת לדירה 11 בכניסה ב' - תוספת קומה על הגג ומרפסת גג. שטח עיקרי מוצע – 59.54 מ"ר שטח מרפסת גג- 9.74 מ"ר. תוספת השטחים מבוקשת מכוח הקלות כמותיות 6% ו 2.5% והשלמת דירת גג 5%. בהתאם לסעיף 10(ה) בהוראות התכנית הועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים. מאחר והוראות התכנית מותירות תוספת קומה לדירות הגג בהינתן חוות דעת אדריכלית, אין צורך בפרסום הקלה – יש להסיר את הקלה מטבלת ההקלות. שטחי בניה – שטחים עיקריים 6% הקלה כמותית		

שטח החלקה הינו – 2,096 מ"ר $125.76 = 6\% * 2096$ $6.28 = 125.76 / 20$ מ"ר לכל דייר. 2.5% לתוספת קומה שטח החלקה הינו – 2,096 מ"ר $52.4 = 2.5 * 2096$ $4.76 = 2.4 / 115$ מ"ר לכל דייר במפלס 1.40- ישנם 6 יח"ד ובקומת הגג 4 יח"ד. * יש להוסיף את מפלס 1.40- להרמוניקה ולמספר את כל יח"ד הקיימות במבנה. השלמת דירת גג 5% עפ"י מדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג 5 % תיתן בתנאים הבאים: - הזכות תינתן לבניינים משותפים - כמבוקש. - התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62. - היות ומדובר ברכוש משותף , בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק. - הוגשו הסכמות של 6 דיירים מתוך 9 בכניסה ב' העומדים ב2/3 הנדרשים. -הוגשה תכנית צל חלקית לדירות הגג בבניין יש להוסיף את הדירה הצפונית לתכנית הצל – ראה תיקונים ע"ג תכנית. -התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי מחייב		

פורסמה הקלה עבור "תוספת 5% השלמת קומת גג" - כנדרש. -טווח אישור התב"ע החלה בבקשה לא פחות מ-10 שנים. -הוראות התכנית אינן כוללת סעיפי סטייה ניכרת לעניין שטחים או אחוזי בנייה. -לא קיים בינוי על הגג, הבקשה כוללת תוספת קומה ובינוי על הגג והשלמת דירת גג 5% בפעימה אחת. -בהתאם לסעיף 4.1.2 א(3) בתכנית 1207158 – סעיף 15 שברשימת התנאים בפרק ו' חלק (ה) שבהוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 – מבוטל בזאת. במקומו תחולנה ההוראות הבאות: על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים, יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר הבניה לתוספת אחוזי בניה כמצוין לעיל, יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על הגג הבניין תאושר בפעימה אחת -כמבוקש. - תנאי לקבלת היתר יהא – מתן תוקף לתכנית 1207158 - אישור בקשה להשלמת דירת גג, מותנה בחו"ד תכנונית של מנהל האגף כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי – התקבל אישור מיום 3.7.24. אופן החישוב		

5% נגזרים ממדי הקרקע- מהשטח הרשום. $104.8 = 5\% * 2096$ מ"ר $20.96 = 104.8 / 5$ מ"ר לכל דירת גג סה"כ שטח עיקרי מותר מכוח הקלות – 32.00 מ"ר שטח מותר מכוח תכנית 3907 – 25.00 מ"ר סה"כ – 57.00 מ"ר שטח עיקרי מוצע – 55.34 מ"ר, עומד במותר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3907 א תחילת תוקף: 01/06/1998 ייעוד הקרקע: כללי תוכניות נוספות בחלקה : 3907. התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

פורסמה הקלה לתוספת קומה וגובה בהתאם לסעיף 10(ה) בהוראות התכנית הועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים. מאחר והוראות התכנית מותירות תוספת קומה לדירות הגג בהינתן חוות אדריכלית, אין צורך בפרסום הקלה – יש להסיר את הקלה מטבלת ההקלות. שטחי בניה – שטחים עיקריים תכנית 3907 מאפשרות תוספת ברוטו של 25.00 מ"ר – בהינתן אישור אדריכלי כאמור. בנוסף, פורסמו הקלות כמותיות מאחר ותכנית 3907 אינה נגעה בשטחי בנייה ותכנית 3907 הופקדה טרם 1.8.1989 ניתן לאפשר הקלות כמותיות. 6% הקלה כמותית שטח החלקה הינו – 2,096 מ"ר $125.76 = 6\% * 2096$ $6.28 = 125.76 / 20$ מ"ר לכל דייר. 2.5% לתוספת קומה שטח החלקה הינו – 2,096 מ"ר $52.4 = 2.5 * 2096$		

4.76=2.4/115 מ"ר לכל דייר במפלס 1.40- ישנם 6 יח"ד ובקומת הגג 4 יח"ד. * יש להוסיף את מפלס 1.40- להרמוניקה ולמספר את כל יח"ד הקיימות במבנה. השלמת דירת גג 5% עפ"י מדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג 5 % תיתן בתנאים הבאים: - הזכות תינתן לבניינים משותפים - כמבוקש. - התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62. - היות ומדובר ברכוש משותף , בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק. - הוגשו הסכמות של 6 דיירים מתוך 9 בכניסה ב' העומדים ב2/3 הנדרשים. -הוגשה תכנית צל חלקית לדירות הגג בבניין יש להוסיף את הדירה הצפונית לתכנית הצל – ראה תיקונים ע"ג תכנית. -התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי מחייב פורסמה הקלה עבור "תוספת 5% השלמת קומת גג" - כנדרש. -טווח אישור התב"ע החלה בבקשה לא פחות מ-10 שנים. -הוראות התכנית אינן כוללת סעיפי סטייה ניכרת לעניין שטחים או אחוזי בנייה. -לא קיים בינוי על הגג, הבקשה כוללת תוספת קומה ובינוי על הגג והשלמת דירת גג 5% בפעימה אחת. בהתאם לסעיף 4.1.2 א(3) בתכנית 1207158 – סעיף 15 שברשימת התנאים בפרק ו' חלק (ה) שבהוראות תכנית		

המתאר המקומית לירושלים מס' 62 – מבוטל בזאת. במקומו תחולנה ההוראות הבאות: על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים, יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר הבניה לתוספת אחוזי בניה כמצוין לעיל, יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על הגג הבניין תאושר בפעימה אחת -כמבוקש. - תנאי לקבלת היתר יהא – מתן תוקף לתכנית 1207158 - אישור בקשה להשלמת דירת גג, מותנה בחו"ד תכנונית של מנהל האגף כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי – התקבל אישור מיום 3.7.24. אופן החישוב 5% נגזרים ממדי הקרקע- מהשטח הרשום. $104.8 = 5\% * 2096$ מ"ר $20.96 = 104.8 / 5$ מ"ר לכל דירת גג סה"כ שטח עיקרי מותר מכוח הקלות – 32.00 מ"ר שטח מותר מכוח תכנית 3907 – 25.00 מ"ר		

סה"כ – 57.00 מ"ר שטח עיקרי מוצע – 55.34 מ"ר, עומד במותר. מרפסת גג במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת גג בשטח של 9.74 מ"ר בתוך קווי הבניין. אין מניעה לאשר. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.5.24 תנאי לקבלת היתר- יהא אישור מתן תוקף לתכנית 1207158		
בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת מרפסת גג תוספת 5% השלמת קומת גג. תוספת קומה וגובה תוספת 6% הקלה כמותית	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

		תוספת 2.5 % הקלה כמותית לתוספת קומה

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי לקבלת היתר יהא – מתן תוקף לתכנית 1207158	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ותיקונים

קיימת בקשה מקבילה בת.ב. 16-985.2 הנמצאת כעת בשלב גורמים סופיים להיתר, בה מבוקשים ממ"דים, מחסנים תוספת שטחים על בסיס 6% הקלה ו-5% השלמת דירת גג.

מדובר בבקשה ברחוב צארלס לז' 8 שכונת נווה יעקב.

במסגרת הבקשה מוצעת לדירה 11 בכניסה ב' - תוספת קומה על הגג ומרפסת גג.

שטח עיקרי מוצע – 59.54 מ"ר

שטח מרפסת גג- 9.74 מ"ר.

תוספת השטחים מבוקשת מכוח הקלות כמותיות 6% ו 2.5% והשלמת דירת גג 5%.

בהתאם לסעיף 10(ה) בהוראות התכנית

הועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג.

זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין.

שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים.

מאחר והוראות התכנית מותירות תוספת קומה לדירות הגג בהינתן חוות דעת אדריכלית,

אין צורך בפרסום הקלה – יש להסיר את הקלה מטבלת ההקלות.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

6% הקלה כמותית

שטח החלקה הינו – 2,096 מ"ר

$$125.76 = 6\% * 2096$$

$$6.28 = 125.76 / 20 \text{ מ"ר לכל דייר.}$$

2.5% לתוספת קומה

שטח החלקה הינו – 2,096 מ"ר

$$52.4 = 2.5\% * 2096$$

$$4.76 = 52.4 / 11 \text{ מ"ר לכל דייר}$$

במפלס 1.40- ישנם 6 יח"ד ובקומת הגג 4 יח"ד.

* יש להוסיף את מפלס 1.40- להרמוניקה ולמספר את כל יח"ד הקיימות במבנה.

השלמת דירת גג 5%

עפ"י מדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג 5% תיתן בתנאים הבאים:

- הזכות תינתן לבניינים משותפים - כמבוקש.
- התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62.
- היות ומדובר ברכוש משותף, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק.
- הוגשו הסכמות של 6 דיירים מתוך 9 בכניסה ב' העומדים ב-2/3 הנדרשים.
- הוגשה תכנית צל חלקית לדירות הגג בבנין
- יש להוסיף את הדירה הצפונית לתכנית הצל – ראה תיקונים ע"ג תכנית.
- התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי מחייב
- פורסמה הקלה עבור "תוספת 5% השלמת קומת גג" - כנדרש.
- טווח אישור התב"ע החלה בבקשה לא פחות מ-10 שנים.
- הוראות התכנית אינן כוללת סעיפי סטייה ניכרת לעניין שטחים או אחוזי בנייה.
- לא קיים בינוי על הגג, הבקשה כוללת תוספת קומה ובינוי על הגג והשלמת דירת גג 5% בפעימה אחת.

-בהתאם לסעיף 4.1.2 א(3) בתכנית 1207158 – סעיף 15 שברשימת התנאים בפרק ו' חלק (ה) שבהוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 – מבוטל בזאת.

במקומו תחולנה ההוראות הבאות:

- על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים, יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור.
- היתר הבניה לתוספת אחוזי בניה כמצוין לעיל, יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על הגג הבניין תאושר בפעימה

אחת -כמבוקש.

- תנאי לקבלת היתר יהא – מתן תוקף לתכנית 1207158

- אישור בקשה להשלמת דירת גג, מותנה בחו"ד תכנונית של מנהל האגף כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי – התקבל אישור מיום 3.7.24.

אופן החישוב

5% נגזרים ממדי הקרקע- מהשטח הרשום.

$$2096 * 5\% = 104.8 \text{ מ"ר}$$

$$104.8 / 5 = 20.96 \text{ מ"ר לכל דירת גג}$$

סה"כ שטח עיקרי מותר מכוח הקלות – 32.00 מ"ר

שטח מותר מכוח תכנית 3907 – 25.00 מ"ר

סה"כ – 57.00 מ"ר

שטח עיקרי מוצע – 55.34 מ"ר, עומד במותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0408.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"ד מרפסת וחצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רולניק חיה דבורה
עורך הבקשה	הנדסאי קאופמן מלכה
מתכנן השלד	טרייסמן נחמן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

הרב פניזל 11, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
2051ב	תחילת תוקף	21/06/1979			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
6845	תחילת תוקף	17/06/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 15.05.2006 בת.ב. 2004/0475.01 ובו אושר "בניית תוספת עבור יח"ד אחת ומעליה מרפסת גג."

- בתאריך 07.11.2007 בת.ב. 2004/0475.02 ובו אושר "תוספת מרפסת זיזית במפלס +2.98".

- בתאריך 16.05.2023 בת.ב. 2004/0475.04 ובו אושר "תוספת בניה הכוללת ממ"ד".

- בתאריך 21.11.2018 בת.ב 2015/0895.00 ובו אושר " תוספת בניה על הגג, חדרים מחוזקים, מרפסות זיז".

- בתאריך 11.06.2018 בת.ב 2015/0958.00 ובו אושר " הרחבות דיור בגג כולל חדר מחוזק ומרפסות".

- בתאריך 09.03.2022 בת.ב 2015/0958.02 ובו אושר " תוספת בניה לבניין קיים".

- בתאריך 22.01.2018 בת.ב 2016/0472.00 ובו אושר " הרחבת דיור ותוספת ממ"ד".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב פניזל 11 בניין מדורג בן 2 קומות .

גוש: 30647 חלקה: 7 .

מצב מוצע:

קומה עליונה במפלס +0.00

דירה מס' 35- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת , שינוי במחיצות הדירה, תוספת בינוי למגורים ושינוי בפתחים.

קומת גג במפלס +2.79 :

דירה מס' 35- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"ריצוף חצר".

"גדור חצר בגובה 1.5 מ'".

תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד".

"תוספת שטח מכוח הקלה כמותית 6%".

"תוספת 5% השלמת דירת גג".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

"תוספת מרפסת גג".

תום מועד הגשת התנגדויות: 23/04/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר, התקבל לאישור מנהל האגף . -יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a. השלמת דירת גג: הוצגה תוכנית צל – יש ליצור תיאום בתוכנית צל זו בהתאם לתיק רישוי מס' 2023/408.01. הכנת תוכנית צל לבינוי על הגג לכל הבלוק והחתמת בעלי דירות הגג . שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. עבירות בנייה: הבינוי המבוקש הינו במיקום של עבירות בנייה. תנאי למתן היתר פירוק העבירות הבנייה של המבקש ואישור פיקוח על כך.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6845 תחילת תוקף: 17/06/2004 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23 , אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות: *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. *1978 א'- תחילת תוקף 1977/12/01. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' 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- התוספת המוצעת הינה בגבולות הבניין הקיים. * תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה .	01/07/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בתוכנית 3907- בניין זה ע"פ תשריט ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח לבניין זה הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6235.00 שהוגש מיום 29.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע השלמת קומת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה: 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 והקלה כמותית 6% . שטח המגרש – 6115 מ"ר. חישוב: $\# = 5\% * 6115 = 305.75$ חלקי $\# = 305.75 * 20\% = 61.15$ דירות הגג $\# = 61.15 * 28\% = 17.12$ בחלקה $\# = 17.12 * 20\% = 3.42$ מ"ר $366.90 = 6\% * 6115$ לחלק ל-36 דיירים בחלקה = 10.19 מ"ר		

25 מ"ר (ע"פ תבע) + 15.28 מ"ר (5%) + 10.19 מ"ר (6%) = 50.47 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה עליונה במפלס +0.00 דירה מס' 35- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 6.14 מ"ר. קומת גג במפלס +2.79 : דירה מס' 35- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.29 מ"ר. סה"כ מוצע- 50.43 מ"ר- עומד בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל – יש ליצור תיאום בתוכנית צל זו בהתאם לתיק רישוי מס' 2023/408.01. הכנת תוכנית צל לבינוי על הגג לכל הבלוק והחתמת בעלי דירות הגג . כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מרפסות: קומת גג במפלס +2.79 :		

דירה מס' 35- מוצעת מרפסת גג בשטח- 14.01 מ"ר – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 3907 א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". מוצע תוספת בניה על הגג ע"כ - אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצע ממ"ד אשר אושר במסגרת הוראת שעה חרבות ברזל. התקבל אישור הג"א לכך ותויק במערכת. הממ"ד המוצע טרם נבנה. יש להציג את הממ"ד כבינוי שאינו כלול במסגרת בקשה זו. תימוכין קניינים: עבור בניה על גג בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. עבירות בנייה: הבינוי המבוקש הינו במיקום של עבירות בנייה. תנאי למתן היתר פירוק העבירות הבנייה של המבקש ואישור פיקוח על כך. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית-הממ"ד המוצע לא מוצע		

במסגרת הבקשה ע"כ לא נדרש- התוספת קטנה מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 30.05.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 23.05.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: עפ"י תבע 3907 - לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף . יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a.		
ריצוף חצר גדור חצר בגדר בגובה 1.5 מ' " " " " " " " " " " " " תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת שטח מכח הקלה כמותית 6%.		
תוספת 5% השלמת קומת גג		
בניה בשונה מנספח הבינוי		
תוספת מרפסת גג		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכניתית אין מניעה לאשר, התקבל לאישור מנהל האגף.

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a.

השלמת דירת גג:

הוצגה תוכנית צל – יש ליצור תיאום בתוכנית צל זו בהתאם לתיק רישוי מס' 2023/408.01.

הכנת תוכנית צל לבינוי על הגג לכל הבלוק והחתמת בעלי דירות הגג.

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

עבירות בנייה:

הבינוי המבוקש הינו במיקום של עבירות בנייה.

תנאי למתן היתר פירוק העבירות הבנייה של המבקש ואישור פיקוח על כך.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0278.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו נייע מוסטפה
עורך הבקשה	אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל פגר , שועפט .

גוש	חלקה	בשלמות
30559	91	כן
30559	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
7613	תחילת תוקף	05/08/2017			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת שועפט ברחוב אל פגר.

גוש: 30559 חלקה: 4,91.

מצב מוצע:

מוצע הקמת בניין חדש.

קומת מרתף במפלס -2.50 :

מוצע קומת חניה חדר מדרגות, מחסנים לכלל יח"ד ומעלית.

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח .

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד וחצר

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד וחצר.

קומה א' במפלס +3.12:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומה ב' במפלס +6.24:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומה ג' במפלס +9.36:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומת גג במפלס +12.48:

מוצעת יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג ומעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה במספר יח"ד 9 דירות מותרים ל-10 יח"ד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 12.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4,91.

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

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. הקלה שפורסמה לא רלוונטית לבקשה זו יש להסירה מההרמוניקה.
01/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022

ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התיק נידון בתאריך 2024/05/07 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המרפסות המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת לשטח המותר לכל יח"ד ע"פ התבע. השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7613-תחילת תוקף 05/08/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 -		

מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5825.00 שהוגש מיום 16.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. -המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 4 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 10 יח"ד -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		

שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבוע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 2,079 מ"ר = $1,155 \times 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1212.41 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 215.82 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 715.79 מ"ר. סה"כ שטחי הבנייה מוצעים- 2,144.02 מ"ר- (פחות החניה תת קרקעית ומרפסות שלטח עיקרי שהם מעבר)- השטחים המוצעים בבקשה עומד בהוראות התבוע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסנים: ע"פ הוראות התבוע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעים מחסנים לכל יח"ד 10 מ"ר -עמוד בהוראות התבוע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תבוע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה:		

קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 4- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.90 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 5- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 6- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.89 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 7- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-11.90 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 8- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.89 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.90 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.89 מ"ר בתחום קווי בניין. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00:		

יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 7- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 8- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 10- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבלה כי התיק בבירור בעלי הזכויות במקרקעין+ חתימה של בעלי הזכויות בקרקע. תנאים טרם דיון:		

אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 29.01.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 21.09.23 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 15.04.24 - "לאשר את הבקשה". חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 16.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 13.06.23 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 21.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בניין חדש סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו.		

חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. הקלה שפורסמה לא רלוונטית לבקשה זו יש להסירה מההרמוניקה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המרפסות זיז המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. השטחים אינם מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין המרפסות . שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". - יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". יש להפריד בין שטחי מעבירם ומחסנים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . ניהול מי נגר: – הוצג חישוב כנדרש. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קו בניין.		

-יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים. תימוכין קניינים: -יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

המרפסות ז"ז המוצעות בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. השטחים אינם מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות . שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". - יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים	03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." יש להפריד בין שטחי מעבירים ומחסנים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . ניהול מי נגר: – הוצג חישוב כנדרש. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. -יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים. תימוכין קניינים: -יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה. תנאים טרם דיון:		

אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף:	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

12/02/2022 ייעוד הקרקע: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7613-תחילת תוקף 05/08/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א'-תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בנין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות –(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5825.00 שהוגש מיום 16.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. -המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 4 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". שטח החלקה- 1,155 מ"ר. מוצע בבקשה 10 יח"ד -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים- אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 2,079 מ"ר = $1,155 \times 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1080.28 מ"ר .		

ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 235.40 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 714.35 מ"ר. סה"כ שטחי הבנייה מוצעים- 2,030.03 מ"ר- (פחות החניה תת קרקעית) - 1315.68 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה נראים עומדים במותר . - יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעים מחסנים לכל יח"ד מעל 10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להפריד בין שטחי מחסנים ומעברים בחישובי השטחים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 3- מוצעת שתי מרפסות זיז מקורות בשטח- 24.60 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 4- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-12.75 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +6.24:		

יח"ד מס' 5- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-12.75 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 6- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 7- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 8- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-12.75 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות		

בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים. קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 7- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 8- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 10- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבלה כי התיק בבירור בעלי הזכויות במקרקעין. -יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה.		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 21.09.23 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 21.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5.		

מוצע בניין חדש סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המרפסות ז"ז המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התב"ע לשטח המוצע לכל יח"ד. השטחים אינם מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה במספר יח"ד מ 9 דירות מותרים ל 10 יח"ד	31/07/2023	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 משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

הקלה שפורסמה לא רלוונטית לבקשה זו יש להסירה מההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2002/0420.30</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח תב"ע 4925, תוספת חדר מחוזק, תוספת מרפסת זיז והשלמת גג בחלק היחסי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בוימל נתנאל
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 36, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	8	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4925	תחילת תוקף	17/09/2001		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 17.10.2017 בת.ב 2016/0326.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב 2002/0420.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד אחת בקומת קרקע"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.01 ובו אושר "תוספת לדירה בקומת קרקע ותוספת מהלך מדרגות"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה א"

- בתאריך 21.06.2012 בת.ב 2002/0420.03 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות ומרפסת זיז"

- בתאריך 19.12.2011 בת.ב. 2002/0420.04 ובו אושר "תוספת בנייה"
- בתאריך 06.02.2012 בת.ב. 2002/0420.05 ובו אושר "תוספת בניה על הגג עבור 4 יח"ד ותוספת מרפסות זיז".
- בתאריך 10.11.2016 בת.ב. 2002/0420.09 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות ומחסנים"
- בתאריך 24.07.2014 בת.ב. 2002/0420.10 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תבע"
- בתאריך 13.08.2015 בת.ב. 2002/0420.11 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות עבור 3 יח"ד "
- בתאריך 19.02.2018 בת.ב. 2002/0420.12 ובו אושר "תוספת בניה , חדר מחוזק ומרפסת".
- בתאריך 29.08.2018 בת.ב. 2002/0420.13 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 07.06.2021 בת.ב. 2002/0420.14 ובו אושר "תוספת בניה, מחסן, סגירות מרפסות עם אלומיניום וזכוכית, מרפסות זיזית, בניית ממ"דים".
- בתאריך 16.06.2019 בת.ב. 2002/0420.15 ובו אושר "התקנה מעלית ופיתוח שטח בהתאם עבורה".
- בתאריך 01.01.2020 בת.ב. 2002/0420.16 ובו אושר "ניוד שטחים מהצד לגג הכולל חדר מחוזק ובנית מרפסת זיז".
- בתאריך 12.04.2022 בת.ב. 2002/0420.17 ובו אושר "חידוש היתר מס' 108838 "
- בתאריך 25.01.2023 בת.ב. 2002/0420.18 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים+ מעלית"
- בתאריך 03.11.2022 בת.ב. 2002/0420.19 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות , סגירות מרפסות , ממ"ד "
- ת.ב. 2002/0420.21 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".
- ת.ב. 2002/0420.22 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 36 בניין מדורג בן 4 קומות, מרובה כניסות .

גוש: 30718 חלקה: 8.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +17.40 :

דירה 53- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסות זיז .

קומה ד' במפלס +20.30:

דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוזק.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח בינוי".

"העברת זכויות מהצד לגג".

"תוספת חדר מחוזק על הגג".

"תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 מ' עומק בחריגה מקו בניין אחורי"

"הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג בחלק יחסי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

x200f#x200f: #x200f# בנסס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8 , בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת
דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הבינוי המבוקש הינו מכוח ניווד זכויות , חדר מחוזק ו 5% השלמת דירת גג. את ניווד הזכויות והחדר המחוזק אין מניעה לאשר. את השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר מאחר ואינם עומדים במדינית מהנדס העיר בנושא ויש להסירם מהבקשה.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. השלמת דירת גג 5%: כאשר הבינוי על הגג הינו מכוח ניווד זכויות- נדרש כי כל בעלי דירות הגג יניידו את זכויותיהם לגג ויופק היתר בניה ולאחר מכן ניתן לבקש בקשה 5% השלמת דירת גג. בכניסה זו לא כל בעלי דירות הגג ניידו את זכויותיהם מהצד לגג – ישנם 2 דירות שעדיין לא בנו ע"כ הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% ולא ניתן לאשרה. יש להסיר שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג מהבקשה מרפסות: ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף ט' 2. - " תותר סגירות מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה" קומה ג' במפלס +17.40 : דירה 53- מוצעות מרפסות זיז : מרפסת זיז דרום מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת. בשטח- 5.58 מ"ר בעומק- 1.28 מ' במרווח- קו בניין אחורי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. -יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת		

המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 קומות מתחת למבקש. "נראה כי המגיש מעוניין לבנות יח"ד על הגג וזאת מגדיל את מס' התושבים לכל כניסה וגרום לשכנים לאי נוחות, צפיפות, מחסור בחניה וירידה באיכות החיים. היכולת להרחיב נועדה למגורים נוחים לכל דירה ולא הגדלת הכנסה על חשבון השכנים." ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים תכנוניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4925 תחילת תוקף: 17/09/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5.	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התב- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל-"בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +17.40 : דירה 53- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסות זיז – בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +20.30: דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוזק- בשונה מנספח בינוי - (ראה סעיפים שטחי בנייה וחדר מחוזק). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6834.00 שהוגש מיום 12.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני תוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג).		

מס' יח"ד: לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה הם ע"פ תבע מהצד לגג ע"פ התבע לדירה המבוקשת תוספת בינוי בשטח- 24.00 מ"ר. ובנוסף השלמת דירת גג. שטח המגרש- 4218 מ"ר. $4218 * 5\% = 9.210$ מ"ר - חלקי 14 דירות הגג הקיימות = 06.15 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +20.30: דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 38.94 מ"ר. השטחים המוצעים מכוח התב"ע עומדים במותר . את השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כמפורט בהמשך ויש להסירם מהבקשה. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה: מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספת בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים: הזכויות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה – המבקשים בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- מוצגת תוכנית צל ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.12- בתיק הנ"ל התקבלו הסכמות של כל דירות הגג. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש.		

הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% מבעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין-התקבל המעמדת פתיחת התיק . תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- עומד במותר. המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר. השלמת דירת גג 5%: כאשר הבינוי על הגג הינו מכוח ניווד זכויות- נדרש כי כל בעלי דירות הגג יניידו את זכויותיהם לגג ויפק היתר בניה ולאחר מכן ניתן לבקש בקשה 5% השלמת דירת גג. בכניסה זו לא כל בעלי דירות הגג ניידו את זכויותיהם מהצד לגג – ישנם 2 דירות שעדיין לא בנו ע"כ הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% ולא ניתן לאשרה. יש להסיר שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג מהבקשה מרפסות: ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף ט' 2.- " תותר סגירות מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה" קומה ג' במפלס +17.40 : דירה 53- מוצעות מרפסות זיז : מרפסת זיז דרום מזרחית לסגירה בזכוכית אלומיניום- בשטח- 6.66 מ"ר בעומק- 2.00 מ' במרווח-בתחום קווי בנין למרפסות. מרפסת זיז דרום מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה		

המוצעת. בשטח- 5.58 מ"ר בעומק- 1.28 מ' במרווח- קו בניין אחורי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן: מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- בחזית זו קיימות מרפסות זיז. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. 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 4925 סעיף (9. ט')4. – 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא "- מוצע בבקשה השלמת קומת גג -לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.		

תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משוטף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 17.06.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הבינוי המבוקש הינו מכוח ניווד זכויות , חדר מחזוק ו 5% השלמת דירת גג. את ניווד הזכויות והחדר המחזוק אין מניעה לאשר. את השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר מאחר ואינם עומדים במדינית מהנדס העיר בנושא ויש להסירם מהבקשה. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 קומות מתחת למבקש. "נראה כי המגיש מעוניין לבנות יח"ד על הגג וזאת מגדיל את מס' התושבים לכל כניסה וגרום לשכנים לאי נוחות, צפיפות, מחסור בחניה וירידה באיכות החיים. היכולת להרחיב נועדה למגורים נוחים לכל דירה ולא הגדלת הכנסה על חשבון השכנים." ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים תכנוניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח בינוי העברת זכויות מהצד לגג תוספת חדר מחוזק על הגג תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 מטר עומק, בחריגה מקו בנין אחורי הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי.	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבינוי המבוקש הינו מכוח ניוד זכויות , חדר מחזוק ו 5% השלמת דירת גג.

את ניוד הזכויות והחדר המחזוק אין מניעה לאשר.

את השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר מאחר ואינם עומדים במדיניות מהנדס העיר בנושא ויש להסירם מהבקשה.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

השלמת דירת גג 5%:

כאשר הבינוי על הגג הינו מכוח ניוד זכויות- נדרש כי כל בעלי דירות הגג יניידו את זכויותיהם לגג ויופק היתר בניה ולאחר מכן ניתן לבקש בקשה 5% השלמת דירת גג.

בכניסה זו לא כל בעלי דירות הגג ניידו את זכויותיהם מהצד לגג – ישנם 2 דירות שעדיין לא בנו

ע"כ הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% ולא ניתן לאשרה.

יש להסיר שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג מהבקשה

מרפסות:

ע"פ הוראות התב"ע 4925 סעיף ט' 2.- " תותר סגירות מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה "

קומה ג' במפלס +17.40 :

דירה 53- מוצעות מרפסות זיז :

מרפסת זיז דרום מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת.

בשטח- 5.58 מ"ר

בעומק- 1.28 מ'

במרווח- קו בניין אחורי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר.

-יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1:

התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 קומות מתחת למבקש.

"נראה כי המגיש מעוניין לבנות יח"ד על הגג וזאת מגדיל את מס' התושבים לכל כניסה וגרום לשכנים לאי נוחות, צפיפות, מחסור בחניה וירידה באיכות החיים.

היכולת להרחיב נועדה למגורים נוחים לכל דירה ולא הגדלת הכנסה על חשבון השכנים."

ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים תכנוניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0223.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת סגורה מרפסת גג וחדר מחוזק.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פכטר משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

רביבים 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11041	תחילת תוקף	22/03/2008			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 18.03.1992 בת.ב. 1989/0782.01 ובו אושר "הבלטת 4 מרפסות".

- בתאריך 01.01.2020 בת.ב. 2017/0133.00 ובו אושר " נידוד זכויות לגג וחדר מחוזק ".

- בתאריך 05.11.2020 בת.ב. 2017/0133.01 ובו אושר "בנית מרפסת".

- בתאריך 20.02.2002 בת.ב. 2001/0164.01 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת שתי יח"ד דירה מס'

1 ו-19 מעל מסד אטום."

- בתאריך 27.03.2003 בת.ב 2001/0164.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה א".
- בתאריך 05.08.2002 בת.ב 2001/0164.03 ובו אושר "תוספת בניה לדירה מס 9".
- בתאריך 15.01.2004 בת.ב 2001/0164.04 ובו אושר "תוספת מחסנים, תוספת לדירה בקומה א', מרפסות וריצוף חצר".
- בתאריך 26.09.2004 בת.ב 2001/0164.05 ובו אושר "תוספת 2 מרפסות ומדרגות, שינוי גישה למחסן".
- בתאריך 30.05.2005 בת.ב 2001/0164.06 ובו אושר "הגדלת מרפסות, שינוי במיקום מדרגות, ותוספת פרגולה, וסגירת מרפסת".
- בתאריך 01.01.2009 בת.ב 2001/0164.08 ובו אושר "תוספת הרחבה ומרפסת לדירה בקומת הקרקע".
- בתאריך 24.07.2002 בת.ב 2002/0216.00 ובו אושר "תוספת מרפסת לדירה בקומה ד".
- בתאריך 05.08.2002 בת.ב 2002/0230.00 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה א'".
- בתאריך 03.07.2003 בת.ב 2002/230.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה עם מרפסת בקומה ב".
- בתאריך 08.05.2011 בת.ב 2002/230.02 ובו אושר "תוספת בניה למגורים".
- בתאריך 11.07.2005 בת.ב 2005/0207.00 ובו אושר "תוספת קומה חלקית להרחבת דירה על הגג, ופרגולה".
- בתאריך 11.05.2008 בת.ב 2006/0238.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים עבור 6 יח"ד".
- בתאריך 06.07.2011 בת.ב 2006/0238.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה ד".
- בתאריך 06.07.2016 בת.ב 2006/0238.05 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות".
- בתאריך 11.06.2018 בת.ב 2016/0426.00 ובו אושר "מרפסת זיז בקומה ד', שינוי בפתחים בקומה ד' ותוספת בניה על הגג הכוללת ח. מחוזק".
- בתאריך 20.09.2023 בת.ב 1989/0782.02 ובו אושר "תוספת שטח עיקרי ומרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב רביבים 1 בניין מדורג בן 4 קומות.

גוש: 30717 חלקה: 17.

מצב מוצע:

קומה ג במפלס +8.40:

דירה מס' 7- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת שינוי בפתחים של הדירה וסגירת מרפסת זיז .

קומה ד במפלס +11.20:

דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

קומה ה במפלס +14.00:

מוצע חדר מדרגות עליה לגג התוספות המוצעות .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד עברו העברת זכויות מהצד לקומת הגג".

"חדר מחוזק- שיפור מיגון".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה לתוספת בניה בשטח של 5% השלמת דירת גג בחלק היחסי".

"תוספת גרם מדרגות לנגישות לגג".

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17.

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

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
מוצע ניווד שטחים מהצד לגג -אין מניעה לאשר בכפוף	

לחתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה . חדר מחוזק -אין מניעה לאשר. והשלמת דירת גג – לא ניתן לאשר לא עומד במדיניות מהנדס העיר- יש להסיר מהבקשה שטחים אלה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: מוצע בבקשה: קומה ג במפלס +8.40: שינוי בפתחים של הדירה- בשונה מנספח בינוי- יש להציע פתחים בהתאם לפתחים הקיימים בכדי ליצור חזית אחידה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 11041 - תחילת תוקף 22/03/2008, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: * 4922 - תחילת תוקף 21/04/2000. *תכנית מתאר 62.	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 11041 סעיף 5.5- -מס' יחידות הדיור המרבי לא תותר תוספת יח"ד . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית התב"ע 11041 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה בלבד למעט הנושאים בהם הינו מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה ומס קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מרביים שהינם מחייבים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ג במפלס +8.40: דירה מס' 7- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת-בשונה מנספח – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים של הדירה- בשונה מנספח בינוי- יש להציע פתחים בהתאם לפתחים הקיימים בכדי ליצור חזית אחידה. וסגירת מרפסת זיז –בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ד במפלס +11.20: דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בנייה) קומה ה במפלס +14.00: מוצע חדר מדרגות עליה לגג התוספות המוצעות - בשונה מנספח בינוי- לא ברור מקור השטחים המוצעים -יש להציג מקור שטחים – לא ניתן לאשר.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7014.00 שהוגש מיום 20.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע 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. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה: מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספת בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים: הזכויות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה – המבקשים בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- קיימות 8 דירות גג , שלוש דירות בנו על הגג מכוח ניווד שטחים שתי דירות בנו בצד-לא רלוונטי, דירה אחת בהליך היתר בתיק 2017.133.2 ולדירה אחת הוצגה תוכנית צל שנחתמה בעבר בתיק רישוי אחר- יש להציג את מס' תיק הרישוי בו מופיע החתימה כי המס' שמצוין אינו נכון. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% מבעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- נדרשת חתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה . תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות.		

התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- עומד במותר. המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר בכפוף להוכחה כי המבקש שהוצגה עבור תוכנית צל חתם על הבקשה. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה מכוח תבע 4922 ונספח בינוי מס' 1 לדירה מס' 7-24 מ"ר. מוצע בבקשה ניווד מהצד לגג ובנוסף מוצע השלמת 5% דירת גג. שטח המגרש – 2270 מ"ר. $2270 * 5\% = 113.50$ - חלקי 8 דירות הגג בחלקה = 18.14 מ"ר. חישוב: $24 \text{ מ"ר (ע"פ תבע) } + 14.18 \text{ מ"ר (השלמת דירת גג)} = 38.18 \text{ מ"ר.}$ מוצע בבקשה: קומה ד במפלס +11.20: דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 41.87 מ"ר. השטחים המוצעים לניווד אין מניעה לאשר בהתאם למותר . השטחים המוצעים מכוח השלמת דירת גג- לא ניתן לאשר לא עומדים במדיניות מהנדס העיר- יש להסירם מהבקשה. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר כשאר הבינוי על הגג אינו מכוח ניווד זכויות ניתן להוסיף שטחים 5% השלמת קומת גג רק לאחר שכל דירות הגג ניידו את זכויותיהם . בבניין זה לא כל בעלי דירות הגג ניוודו את השטחים מהצד לגג על כן לא ניתן לאשר את המוצע.		

יש להסיר שטחים אלו מהבקשה. מרפסות : ע"פ הוראות תבע 4922 סעיף ט-3' - "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה בלבן וזכוכית בלבד בעמודות שלמות פרט הסגירה יצוין בהיתר הבנייה". קומה ג במפלס +8.40: דירה מס' 7- מוצע סגירת מרפסת זיז בתחום קווי בניין בשטח- 3.68 מ"ר, בעומק 1.50 מ'- אין מניעה לאשר. קומה ד במפלס +11.20: דירה מס' 7- מוצע מרפסת גג בשטח- 19.35 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 . שלביות ביצוע: תכנית 11041 סעיף 9-ז'- "שלבי הביצוע יהיו כל הכניסה בהינף אחד" במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "הקלה מנספח בניה לא בהינף אחד"- ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. 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: בתוכנית 11041- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: מוצע ניווד שטחים מהצד לגג -אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה . חדר מחוזק -אין מניעה לאשר. והשלמת דירת גג – לא ניתן לאשר לא עומד במדיניות מהנדס העיר- יש להסיר מהבקשה שטחים אלה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לקומת הגג. חדר מחוזק- שיפור מיגון בניה בשונה מנספח הבינוי הקלה לתוספת בניה בשטח של 5% השלמת דירת גג בחלק היחסי תוספת גרם מדרגות לנגישות לגג	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מוצע נידוד שטחים מהצד לגג -אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה .

חדר מחוזק -אין מניעה לאשר.

והשלמת דירת גג – לא ניתן לאשר לא עומד במדיניות מהנדס העיר- יש להסיר מהבקשה שטחים אלה.

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

נספח בינוי:

מוצע בבקשה:

קומה ג במפלס +8.40:

שינוי בפתחים של הדירה- בשונה מנספח בינוי- יש להציע פתחים בהתאם לפתחים הקיימים
בכדי ליצור חזית אחידה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1993/0450.04</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ותוספות בניה על הגג, סגירת מרפסת קיימת, ובנית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גולדשטיין ברוך משה
עורך הבקשה	הנדסאי זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

הרב בצלאל זולטי 11, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	73	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1050186	תחילת תוקף	01/01/2024			
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ג	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 24.08.1994 בת.ב 1993/0450.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 23.02.2023 בת.ב 1993/0450.02 ובו אושר "תוספת בניה על הגג".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמת שלמה ברחוב בצלאל זולטי 11 בניין מדורג בן 3 קומות.

גוש: 30563 חלקה: 73.

מצב מוצע:

המוצע בבקשה הכשרת עבירות בניה.

קומה ב' מפלס 5.72 +:

דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות .

דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת .

קומה ג' מפלס 8.58 +:

מוצעות מדרגות בפיתוח שטח ומרפסת .

דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות .

דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 28.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 73 .

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תוכנית ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: סעיף 6.5- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.	02/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/36/07 תחילת תוקף: 07/07/2013 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/06/09 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. בבקשה זו הינה מבוקשת על תוספת שאושרה בתיק רישוי מס' 1993/450.03- הרמוניקה תוקנה בהתאם למבוקש	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

בתיק 1993/450.03 וכעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצה האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *1132786- תחילת תוקף 18/03/2024, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת . * 1050186 -תחילת תוקף 01/01/2024, מגורים. התוכנית מחליפה: *14000ג'- תחילת תוקף 10/05/2015 -אזור מגורים . * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: את תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 1050186 סעיף 4.1.2 (ב')- גובה הבנייה המירבי במפלס הגבוה ביותר ומס' הקומות המירבי הינו מחייב. מס' יח"ד הינו מחייב. תוכנית מבטלת את הוראות סעיף 4.1. ה' בתוכנית 14000ג' לעניין סטייה ניכרת עבור קוו בניין, נסיגות, שלבי ביצוע , הריסות ועבור פתיחת דלתות חיצוניות . המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: ע"פ תבע 1050186 קיים נספח בינוי מס' 1 - מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים.		

מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס 5.72 +: דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת -התוספת המוצעת קטנה מהתוספת המאשרת ע"פ נספח, הנספח היינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' מפלס 8.58 +: מוצעות מדרגות בפיתוח שטח ומרפסות גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות- המוצע תואם נספח מלבד המרפסת המוצעת קטנה מהמותר ע"פ נספח, הנספח היינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7352.00 שהוגש מיום 04/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. שטח בניה: מצב מוצע: קומה ב' מפלס 5.72 +: דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 19.41 מ"ר. דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 33.15 מ"ר. קומה ג' מפלס 8.58 +: דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.94 מ"ר.		

דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 55.08 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. 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. שלבי ביצוע: ע"פ תבע 1050186 סעיף 7.1. "הבניה בכל עמודה בוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה , ריצוף וכיו"צב לרווח הדירה שמעל "- המוצע עומד במותר. "הבניה המוצעת בנסיגות תבינה ללא תלות בבניה אחרת "- המוצע עומד במותר. "הבניה המוצעת לכל יח"ד תבינה בנפרד ללא תלות בבניה אחרת- המוצע עומד במותר . ממ"ד: קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה.		

מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס 5.72 +: דירה מס' 5-מוצעות מרפסות זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין בשטח- 2.45 מ"ר. ומרפסת גג בשטח- 15.46 מ"ר. דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין בשטח- 2.64 מ"ר. קומה ג' מפלס 8.58 +: מוצעות מרפסות גג בשטח- 15.05 מ"ר לשתי הדירות. דירה מס' 5-מוצעות מרפסות גג בשטח- 10.97 מ"ר. דירה מס' 6-מוצעת מרפסות גג בשטח- 6.29 מ"ר- המרפסת גג המוצעת בחזית הדרומית בשטח קטן מהמותר ע"פ הנספח. מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין בשטח- 4.62 מ"ר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות . הריסות: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 א'(7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסות עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנות בהיתר , כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר. -ישנן ההריסות שייכות למבקש יש לסמן אותן בצהוב ולציין ע"ג הבקשה כי הריסתם תהווה תנאי לתחילת עבודות בהתאם להוראות התבע. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה:		

ניתן אישור בתאריך 15.04.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 09.05.2024 - "לאשר את הבקשה". ניהול מי נגר: סעיף 6.5- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים: הבנייה בשטח מוצמד לבעלי הדירה ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים . נוהל בקרה הנדסית: ע"פ תבע 105186 – סעיף 4.1.2 ה'- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת מתכנן השלד בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ אין צורך בחו"ד זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תוכנית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להציג חישוב מי נגר כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תוכנית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הריסות: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 א'-(7)- -ישנן ההריסות שייכות למבקש יש לסמן אותן בצהוב ולציין ע"ג הבקשה כי הריסתם תהווה תנאי לתחילת עבודות בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר: סעיף 6.5- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.	09/06/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תוכנית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הריסות: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 א'-(7)-	12/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

-ישנן ההריסות שייכות למבקש יש לסמן אותן בצהוב ולציין ע"ג הבקשה כי הריסתם תהווה תנאי לתחילת עבודות בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר: סעיף 6.5- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1050186 תחילת תוקף: 01/01/2024 ייעוד הקרקע: מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *1132786- תחילת תוקף 18/03/2024, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת . * 1050186 -תחילת תוקף 01/01/2024, מגורים. התוכנית מחליפה: *14000ג'- תחילת תוקף 10/05/2015 -אזור מגורים . * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: את תכנית מתאר 62.	12/05/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: ע"פ תבע 1050186 סעיף 4.1.2 (ב') - גובה הבנייה המירבי במפלס הגבוה ביותר ומס' הקומות המירבי הינו מחייב. מס' יח"ד הינו מחייב. תוכנית מבטלת את הוראות סעיף 4.1. ה' בתוכנית 14000 ג' לעניין סטייה ניכרת עבור קוו בניין, נסיגות, שלבי ביצוע, הריסות ועבור פתיחת דלתות חיצוניות. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: ע"פ תבע 1050186 קיים נספח בינוי מס' 1 - מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס 5.72 +: דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת-התוספת המוצעת קטנה מהתוספת המאשרת ע"פ נספח, הנספח היינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' מפלס 8.58 +: מוצעות מדרגות בפיתוח שטח ומרפסות גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסות- המוצע תואם נספח מלבד המרפסת המוצעת קטנה מהמותר ע"פ נספח, הנספח היינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7352.00 שהוגש מיום 04/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. שטח בניה: מצב מוצע: קומה ב' מפלס + 5.72: דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 25.48 מ"ר. דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 33.15 מ"ר. קומה ג' מפלס + 8.58: דירה מס' 5-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.94 מ"ר. דירה מס' 6-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 55.08 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. 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.		

שלבי ביצוע: ע"פ תבע 1050186 סעיף 7.1. "הבניה בכל עמודה בוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה , ריצוף וכיו"צב לרווח הדירה שמעל " - המוצע עומד במותר. "הבניה המוצעת בנסיגות תבינה ללא תלות בבניה אחרת " - המוצע עומד במותר. "הבניה המוצעת לכל יח"ד תבינה בנפרד ללא תלות בבניה אחרת- המוצע עומד במותר . ממ"ד: קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס 5.72 +: דירה מס' 5-מוצעות מרפסות זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין בשטח- 2.45 מ"ר. ומרפסת גג בשטח- 5.12 מ"ר. דירה מס' 6-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין בשטח- 2.64 מ"ר. קומה ג' מפלס 8.58 +: דירה מס' 5-מוצעות מרפסות גג בשטח- 24.26 מ"ר. דירה מס' 6-מוצעות מרפסות גג בשטח- 14.06 מ"ר- המרפסת גג המוצעת בחזית הדרומית בשטח קטן מהמותר ע"פ הנספח. מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין בשטח- 4.62 מ"ר.		

אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות . הריסות: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 א'(7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסות עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנות בהיתר , כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר. -ישנן ההריסות שייכות למבקש יש לסמן אותן בצהוב ולציין ע"ג הבקשה כי הריסתם תהווה תנאי לתחילת עבודות בהתאם להוראות התבע. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 15.04.2024 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 09.05.2024 - "לאשר את הבקשה" . ניהול מי נגר: סעיף 6.5- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים: הבנייה בשטח מוצמד לבעלי הדירה ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים . נוהל בקרה הנדסית: ע"פ תבע 105186 – סעיף 4.1.2 ה'-		

"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת מתכנן השלד בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ אין צורך בחו"ד זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תוכנית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

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 תוכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

ניהול מי נגר:

סעיף 6.5- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2024/0011.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סטפנסקי מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

קדימה 37, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2262ב	תחילת תוקף	28/08/1988			
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 09.04.2006 בת.ב. 2001/0575.01 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת גג לדירה בקומה עליונה".

- בתאריך 25.10.2007 בת.ב. 2001/0575.02 ובו אושר "חידוש היתר".

- בתאריך 24.07.2011 בת.ב. 2009/0578.00 ובו אושר "תוספת בניה עבור יח"ד אחת".

- בתאריך 07.01.2013 בת.ב. 2009/0578.03 ובו אושר "תוכנית חיזוק להסרת סכנה".

בתאריך 22.12.2014 בת.ב. 2009/0578.04 ובו אושר ""תוספת לפי תבע ל-3 דירות".

- בתאריך 08.03.2016 בת.ב. 2009/0578.05 ובו אושר "תוספת לפי תבע ל-3 דירות "
- בתאריך 13.02.2017 בת.ב. 2009/0578.06 ובו אושר "בניית תוספת על הגג, הקלות לתוספת שטח, חדרים מחוזקים ותוספות על פי תב"ע "
- בתאריך 07.11.2016 בת.ב. 2011/0934.00 ובו אושר "תוספת לפי תבע "
- בתאריך 07.10.2015 בת.ב. 2014/0203.00 ובו אושר "תוספת לפי תבע "
- בתאריך 27.06.2018 בת.ב. 2015/0257.00 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים"
- בתאריך 31.12.2018 בת.ב. 2015/0257.01 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע +מרפסת זיזית"
- בתאריך 30.01.2023 בת.ב. 2015/0257.02 ובו אושר "חידוש היתר"
- בתאריך 28.11.2016 בת.ב. 2015/0903.00 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת דירה קיימת ומרפסת זיזית"
- בתאריך 28.01.2020 בת.ב. 2018/0039.00 ובו אושר "תוספת עפ"י תב"ע ותוספת מרפסות זיז"
- בתאריך 30.06.1983 בת.ב. 1983/0120.00 ובו אושר "תוכנית שינויים"
- בתאריך 05.02.1985 בת.ב. 1983/0120.02 ובו אושר "בניית מרפסות"
- בתאריך 02.12.1987 בת.ב. 1983/0120.03 ובו אושר "התקנת אביזרים"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב קדימה 37 בניין מדורג בן 4 קומות.

גוש: 30733 חלקה: 7.

מצב מוצע:

חזית צפונית :

במפלס +2.80 :

דירה מס' 27- מרפסות זיז לא מקורות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי בעומק 2- מ', 40% מגבול מגרש בחזית קדמית" .

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f#x200f: #x200f# בנס' העניין

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	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	המרפסת המוצעת עומדת בבנייה במרווחים ומקובלת תכנונית , מוצעת מרפסת דמה לדירה השכן התקבלה חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.
04/07/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5803 תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/06/03 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית אך אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות.

ע"ב הציגה לוועדה הצעה למרפסת נוספת שתשמש כצמד מרפסות, הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף להצגת מרפסת זו כמרפסת דמה + חתימת הבעלים או לחילופין הוספת מרפסת זו כמרפסת רגילה ואז יידרש הליך פרסומי ומשלוח הודעות כמקובל. יש להתאים את המרפסת החדשה / הדמה למותר עפ"י התקנות. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5803 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 5803 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 5803 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי בעומק 2- מ', 40% מגבול מגרש בחזית קדמית" .		

מוצע בבקשה: במפלס +2.80 : דירה מס' 27- מרפסות זיז לא מקורות- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6968.00 שהוגש מיום 19.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בנייה. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסת : מוצע בבקשה: במפלס +2.80 :		

דירה מס' 27- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 9.33 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- דירה מס' 20- מוצעת מרפסת דמה שאושרה בוועדה – התקבלה חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה כנדרש. שלביות ביצוע: תכנית 5803 סעיף (9. י') – "שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים.."- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים: לא נדרש תימוכין קניינים. אישור איכות הסביבה: תנאי לא רלוונטי . אישור שפ"ע: תנאי לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית:		

בתב"ע 5803 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המרפסת המוצעת עומדת בבנייה במרווחים ומקובלת תכנונית , מוצעת מרפסת דמה לדירה השכן התקבלה חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית אך אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות. ע"ב הציגה לוועדה הצעה למרפסת נוספת שתשמש כצמד מרפסות, הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף להצגת מרפסת זו כמרפסת דמה + חתימת הבעלים או לחילופין הוספת מרפסת זו כמרפסת רגילה ואז יידרש הליך פרסומי ומשלוח הודעות כמקובל. יש להתאים את המרפסת החדשה / הדמה למותר עפ"י התקנות. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 5803 תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5803 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 5803 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 5803 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי בעומק 2- מ', 40% מגבול מגרש בחזית קדמית" . מוצע בבקשה: במפלס +2.80 : דירה מס' 27- מרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות).		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6968.00 שהוגש מיום 19.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בנייה. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסת : מוצע בבקשה: במפלס +2.80 : דירה מס' 27- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 9.33 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- במעמד		

פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות. יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע. התקבל אישור מנהל האגף בדבר תכנון המרפסת המוצעת . שלביות ביצוע: תכנית 5803 סעיף (9. י') – "שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים.."- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים: לא נדרש תימוכין קניינים. אישור איכות הסביבה: תנאי לא רלוונטי . אישור שפ"ע: תנאי לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5803 לא חל סעיף בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית: המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית אך אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות. יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע. התקבל אישור מנהל האגף בדבר תכנון המרפסת המוצעת . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המרפסת המוצעת מקובלת תכנונית אך אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות. יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע. התקבל אישור מנהל האגף בדבר תכנון המרפסת המוצעת . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. .	01/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המרפסת המוצעת עומדת בבנייה במרווחים ומקובלת תכנונית , מוצעת מרפסת דמה לדירה השכן התקבלה חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2016/0636.02</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה+מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פרלה משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרלה יהודית
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

אשר גולאק 403 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8740	תחילת תוקף	17/06/2004	403	אזור מגורים מיוחד	1453

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 2018.06.11 בת.ב 01.0636/2016 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד ומחסן".

- בתאריך 2007.08.19 בת.ב 01.255/2001 ובו אושר "תוספת בניה ל- 8 יח"ד ומרפסת גג עבור יח"ד אחת".

- בתאריך 2013.12.24 בת.ב 04.255/2001 ובו אושר "בקשה לתוספת בניה ע"פ תב"ע 8740".

- בתאריך 2015.09.09 בת.ב 00.0529/2014 ובו אושר "תוספת 3 מרפסות זיז + הרחבות על הגג

25 מ"ר.".

- בתאריך 2018.12.31 בת.ב 00.0542/2016 ובו אושר "הרחבת דירה קיימת במפלס +12.4 ותוספת בניה בקומת הגג".

- בתאריך 2020.08.02 בת.ב 02.0542/2016 ובו אושר "חידוש היתר 113354 בתיק רישוי 2016/542.00".

- בתאריך 2000.11.06 בת.ב 01.0137/1974 ובו אושר "תוספת מרפסות בעמודה מלאה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב אשר גולאק 403 בניין מדורג בן 4 קומות וקומת מקלט.

גוש: 30645 חלקה: 24.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +37.1:

דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מהוראות התבע בגין בניה שלא בהינף אחד".

2. "הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי".

3. "הקלה מקו בניין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'".

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

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24.

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

מידע קודם

מתאריך	
03/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	המרפסות המוצעות הופנו לפרסום ולא התקבלו התנגדויות לכך. המרפסות עומדות בבנייה במרווחים ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר .
03/07/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8740 תחילת תוקף: 17/06/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר חלקה מהבקשה. הוועדה דוחה בקשה למרפסת צפונית . הוועדה מאשרת מרפסת מזרחית . התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת בחזית הצפונית- יש להסירה מהבקשה לא ניתן לאשרה. המרפסת בחזית מזרחית יש לצמצם כדי לעמוד בבניה

במרווחים. המבקשים מבקשים למקם את מרפסת נוספת בחזית מזרחית. הוועדה רואה בחיוב תוספת מרפסת בחזית מזרחית. יש להציג תכנון חדש לחזית זו ובה תוצג מרפסת נוספת בנוסף יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לדיירי הבניין בעת הצגת תכנון המרפסות החדשות. תכנון זה ייבחן ע"י הדרג המקצועי בהתאם למותר עפ"י התקנות. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התיק הופנה לפרסום חוזר למרפסת הנוספת ולא התקבלו התנגדויות לכך. להלן המלצה האגף: מרפסת זיז: מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +37.1: דירה מס' 3 מש' פרלה- חזית מזרחית-מוצעות מרפסות זיז: מרפסת -מזרחית שמאלית: בשטח- 7.97 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.35 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , וכן ניתן לאשר עומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש- "הקלה מקו בניין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' ". במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע עומד במותר. מרפסת -מזרחית ימינית: בשטח- 5.72 מ"ר- עומד במותר.		

בעומק- 1.06 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , וכן ניתן לאשר עומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש- הקלה מקו בניין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' ." במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע עומד במותר. ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעת מרפסת זיז נוספת למבקשים ע"כ המוצע עומד בצמד מרפסות . תוכנית צל-לכל דיירי העמודה קיימות מרפסות. חוות דעת תכנונית: המרפסות המוצעות הופנו לפרסום ולא התקבלו התנגדויות לכך. המרפסות עומדות בבנייה במרווחים ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות התב"ע בגין בניה שלא בהינף אחד. הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה מקו הבנין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסות זיז בעומק 2 מטר	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הוועדה דוחה בקשה למרפסת צפונית .	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הוועדה מאשרת מרפסת מזרחית מצומצמת. התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת בחזית הצפונית- יש להסירה מהבקשה לא ניתן לאשרה. המרפסת בחזית מזרחית יש לצמצם כדי לעמוד בבניה במרוחים. המבקשים מבקשים למקם את מרפסת נוספת בחזית מזרחית. הוועדה רואה בחיוב תוספת מרפסת בחזית מזרחית. יש להציג תכנון חדש לחזית זו ובה תוצג מרפסת נוספת בנוסף יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לדיירי הבניין בעת הצגת תכנון המרפסות החדשות. תכנון זה ייבחן ע"י הדרג המקצועי בהתאם למותר עפ"י התקנות. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסת זיז: מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +37.1: דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת מרפסות זיז. חזית צפונית/ צידית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין: במרווח- קו בניין צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד ושיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- המוצע לא עומד בבנייה במרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. בנוסף המרפסת המוצעת הינה מהווה פגיעה עיצובית ותכנונית וע"פ סעיף 2.2 תקנות סטייה ניכרת פגיעה עיצובית באופי הבניין והסביבה ע"כ יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.		

חזית מזרחית/ קדמית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין: במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע חורג מהמותר . -יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק עד 1.35 מ' כדי לעמוד במותר. -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין. תנאים לקבלת היתר – בקרת תכן בוצע רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה אישור פיקוד העורף הג"א חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות תשלום אגרת בניה הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים חוות דעת/תשלום חברת הגיחון אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8740 תחילת תוקף:	06/02/2024	חוות דעת תכנונית

17/06/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 8740 -תחילת תוקף 17/06/2004 , אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות: תכנית מתאר 62. * 1978 א' -תחילת תוקף 01/12/1977. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 8740- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 8740- קיים נספח בינוי מס' 1 (שותק) מחייב. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש-"הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +37.1: דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות זיז- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6404/2023 שהוגש מיום 2023.07.24 ע"י המח' למידע תכנוני, המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת לקומה קיימת. גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: ע"פ תבע 8740 ונספח הבינוי מס' 1. שטחי בנייה הינם ע"פ נספח. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +37.1: דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת תוספת בינוי למגורים חזית צפונית- בשטח 28.22 מ"ר. חזית מזרחית-בשטח 8.84 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: מוצע בבקשה:		

קומה א' מפלס +37.1: דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת מרפסות זיז. חזית צפונית/ צידית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין: בשטח- 3.00מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וכן ניתן לאשר עומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש- "הקלה מקו בניין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'". במרווח- קו בניין צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד ושיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- המוצע לא עומד בבנייה במרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. בנוסף המרפסת המוצעת הינה מהווה פגיעה עיצובית ותכנונית וע"פ סעיף 2.2 תקנות סטייה ניכרת פגיעה עיצובית באופי הבניין והסביבה ע"כ יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית מזרחית/ קדמית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין: בשטח- 10.62 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.80 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וכן ניתן לאשר עומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש- "הקלה מקו בניין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'". במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע חורג מהמותר . -יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק עד 1.35 מ' כדי לעמוד במותר. ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המרפסת עומדת בהוראה זו קיימות מרפסות זיז מאושרות בחזית המבוקשת. -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין. ממ"דים:		

לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: בתוכנית 8740- סעיף 9-ח'- "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של המעטפת הבניין החזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיבקע ע"י הוועדה המקומית". מעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה-" הקלה מהוראות התבע בגין בניה שלא בהינף אחד"- ע"כ אין מניעה לאשר . תימוכין קניינים: התוספות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי במדויק ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 11.01.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 8740- לא חל נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית:		

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת בחזית הצפונית- יש להסירה מהבקשה לא ניתן לאשרה. המרפסת בחזית מזרחית יש לצמצם כדי לעמוד בבניה במרוחים. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת בחזית הצפונית- יש להסירה מהבקשה לא ניתן לאשרה. המרפסת בחזית מזרחית יש לצמצם כדי לעמוד בבניה במרוחים. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסת זיז: מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +37.1: דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת מרפסות זיז.	06/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

חזית צפונית/ צידית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין: במרווח- קו בניין צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד ושיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- המוצע לא עומד בבנייה במרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. בנוסף המרפסת המוצעת הינה מהווה פגיעה עיצובית ותכנונית וע"פ סעיף 2.2 תקנות סטייה ניכרת פגיעה עיצובית באופי הבניין והסביבה ע"כ יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית מזרחית/ קדמית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין: במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע חורג מהמותר . -יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק עד 1.35 מ' כדי לעמוד במותר. -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין.		
הקלה מהוראות התב"ע בגין בניה שלא בהינף אחד. הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה מקו הבנין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסות זיז בעומק 2 מטר	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המרפסות המוצעות הופנו לפרסום ולא התקבלו התנגדויות לכך.

המרפסות עומדות בבנייה במרווחים ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר .

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2015/0375.02</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן ניסן יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	כהן צבי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

קהילות שו"ם 3, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5239	תחילת תוקף	18/08/2000	3	אזור מגורים 1 מיוחד	7791

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 08.10.1981 בת.ב 1981/0043.00 ובו אושר "בניין חדש".
- בתאריך 26.07.1985 בת.ב 1981/0043.01 ובו אושר "בניית מרפסת".
- בתאריך 04.12.1985 בת.ב 1981/0043.02 ובו אושר "בניית מרפסת".
- בתאריך 18.08.2003 בת.ב 2002/0298.00 ובו אושר "בניית מרפסת".
- בתאריך 09.10.1981 בת.ב 1981/0042.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 06.06.1985 בת.ב 1981/0042.01 ובו אושר "בנית מרפסת".
- בתאריך 29.07.1987 בת.ב 1981/0042.02 ובו אושר "בנית מרפסת".
- בתאריך 22.02.2016 בת.ב 1981/0042.04 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע וחדר מחוזק".
- בתאריך 24.04.2006 בת.ב 2002/0459.01 ובו אושר "תוספת הרחבה על הגג".
- בתאריך 08.08.2012 בת.ב 2002/0459.02 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת זיז, ריצוף חצר, שינויים בפתחים".
- בתאריך 17.01.2018 בת.ב 2015/0375.00 ובו אושר "תוספת בנייה לפי תב"ע 5239".
- בתאריך 01.04.2024 בת.ב 2015/0375.01 ובו אושר "הרחבה ותוספת על הגג".
- בתאריך 16.06.2022 בת.ב 2016/0813.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד קיימת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב קהילות שום 3 בניין מדורג בן 5 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש: 30730 חלקה: 3.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +2.46:

דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומרפסת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד".

"הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין שלא בהינף אחד בקומה ובחזית".

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון: אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.

"בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". לאחר תיקון הבקשה כנדרש 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: 5239 תחילת תוקף: 18/08/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5239 - תחילת תוקף 18/08/2000, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות: * 2789 - תחילת תוקף 23/10/1981. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 5239 - לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.46: דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד – בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6295.00 שהוגש מיום 11.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין- (ראה סעיף ממ"ד).		

מס' קומות: ע"פ הוראות התבע 5239 מס' קומות מירבי- 5 קומות מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. גובה: ע"פ הוראות התבע 5239 גובה המירבי לא יעלה על 17.4 מ' . מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 5239 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.46: דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 38.72 מ"ר. יש שטח היוצא מהסלון שאינו מחושב לסך שטחים ע"פ התבע. -יש לחשב את השטחים בהתאם לנספח בינוי. שלביות ביצוע: תבע 5239 סעיף 9 (י)-כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה-		

"הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובעמודה" - ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות: קומה א' במפלס +2.46: דירה מס' 26 - מוצעת מרפסת בתחום קווי בניין . בשטח - 6.88 מ"ר. תואמת נספח בינוי – אין מניעה לאשר. ממ"ד: ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומה ראשונה במפלס +2.46 : דירה מס' 26 - מוצע ממ"ד חורג מקו בניין חזית צידית. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הבליטה למרווח הציד-י- הבליטה היא למרווח הציד-י לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה חלקה הגובלת יהיה אטום- המוצע עומד במותר. ע"פ הנחיות מהנדס עיר אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה או בקומת קרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה באמצעות הצגת תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודה המבוקשת כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצר: קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 26 - מוצע ריצוף חצר מעבר לקו בניין אדום . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש- אין מניעה		

לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה על חצר משוטפת - 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 מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. הוגשה תוכנית צל כנדרש- במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 30.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 6139- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה		

תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/03/2024	חריגה בקווי בנין לצורך בנית ממ"ד הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובחזית. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

-יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי.

יש להשלים תנאים כנדרש.

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

תנאים טרם דיון:

אישור שפ"ע:

– יש להמציא תנאי זה.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4:

התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 .

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

"הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף".

התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 .

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.

"בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר".

התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 .

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

"מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף".

התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 .

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.

"מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי".

לאחר תיקון הבקשה כנדרש 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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0509.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הכרמי אריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

רוזנבלט 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5716	תחילת תוקף	29/12/2004	1	אזור מגורים מיוחד	4884

תאור הבקשה

פירוט היתרים קודמים בחלקה:

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

בתאריך 30.10.22 בת.ב. 20/618 היתר מס' 117604 אושרו תוספת בניה, מחסנים, ממ"דים מרפסות פרגולה ופיתוח שטח הכוללת תכנית צל לממ"דים המבוקשים כעת.

בתאריך 7.9.2014 בת.ב. 5/562.6 היתר מס' 107551 אושרה תוספת בניה ומרפסת פתוחה לדירת המבקש.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30730 חלקה : 6 ברחוב: רזנבלט 2, רמות.

קיים בניין בן 6 כניסות ובו 5 קומות ו 43 יח"ד קיימות.

המבוקש הינו בכניסה א'.

במסגרת הבקשה מוצעים:

בחזית מערבית קדמית מבוקשים 2 ממ"דים ע"ג מעטפת מחוץ לקווי הבניין המאושרים.

בחזית מזרחית במפלס +2.69 מוצעת סגירה קלה למרפסת קיימת.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת ממ"דים"

תום מועד הגשת התנגדויות: 27.2.24

אין מתנגדים לבקשה

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,

במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.

הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך		
במסגרת הבקשה בחזית מערבית קדמית מבוקשים 2 ממ"דים ומעטפת מחוץ לקווי הבניין המאושרים אך בהתאם לתוכנית צל ובינוי מאושר בהיתר מס' 117604. בחזית מזרחית, במפלס +2.69 מוצעת סגירה קלה למרפסת קיימת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות להלן: לא הוצגו הסכמות המהוות 1/3 מכלל בעלי הבניין בהתאם למדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים. ישנם 43 דיירים על כן נדרש להציג 14 הסכמות כאמור. יש להציג את הסכמת משפחת אגסי- דירה 10 להן מוצעת מעטפת. לא הוכח כי המעטפת עומדת ב70% קירות יורדים בהתאם לנהלים – יש להוכיח. יש להסיר מהבקשה את הסגירה הקלה המוצעת. לא הוכחו שטחי בנייה עיקריים נותרים, לא ניתן להשתמש בבנייה קלה לצורך סגירת מרפסת באם יוכחו יתרת שטחים כאמור הבקשה תבחן שנית. נראה כי ישנן תוספות בנייה שלא הוכח להן היתר, יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבנייה שלא נמצא לה בצבע צהוב ולכתוב לא כלול בהיתר זה.	02/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להנמיך את גובה מעקה הגג המוצע לגובה של 0.25 מ' בלבד וללא שימוש. יש להוסיף להרמוניקה תוכנית פיתוח שטח מפורטת מסומנים 2 עצים לעקירה שאינם שייכים לבקשה הנ"ל – יש להסיר את הסימון מהבקשה כבקשת אגף שפ"ע. הערות גרפיות ע"ג תכנית a פרסום: לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו הבניין לא פורסמה הקלה מנספח בינוי מחייב לאחר תיקון הבקשה והשלמת הנדרש נושא הפרסום יבוא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לסעיפי הפרסום הנדרשים לעיל. 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: 5716 תחילת תוקף: 29/12/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה: 2785 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי התכנית כוללת נספח בינוי שותק- מחייב. המוצע שונה מהבינוי המאושר, פורסמה הקלה " לבניית ממ"דים" לא פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לטובת הקלה מנספח בינוי.	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

החורגים מקווי הבניין המאושרים בכ-4.40מ' כאמור מאחר והממ"דים המוצעים מאושרים כתוכנית צל וזהים לממ"דים המאושרים בהיתר בניה מס' 117604 אין מניעה לאשר את החריגה מקווי הבניין. שטחי הממ"דים חורגים בכ- 2.14 מ"ר מהשטחים המותרים ומוצעים כשטח עיקרי ללא הוכחת יתרת שטחים. יש לצמצם את שטחי הממ"דים לשטחים המותרים בהתאם למדיניות מהנדס העיר 9.00 מ"ר + עובי קירות. הוצגה תוכנית צל ליתר הדירות בבניין בהתאם למאושר כתכנית צל בהיתר מס' 117604. בנוסף, מוצעת מעטפת למשפחת אגסי במפלס +0.00 המופיעה בתוכנית כ-קורות חלקיות בלבד. לא הוכח כי המעטפת עומדת ב-70% קירות יורדים בהתאם לנהלים – יש להוכיח. לא הוצגה הסכמה למעטפת כאמור - נדרש להציג. הערות נוספות יש להנמיך את גובה מעקה הגג לגובה של 0.25מ' בלבד וללא שימוש. יש להוסיף להרמוניקה תוכנית פיתוח שטח מפורטת הערות גרפיות ע"ג תכנית a רוב קנייני		

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה. במעמד פתיחת התיק התקבלו 4 חתימות בלבד אשר אינן מהוות 1/3 מכלל הבעלים בבניין. אך כן מהוות 2/3 בעמודה. יתרה מכך, לא הוצגה הסכמה של משפחת אגסי למעטפת המוצעת לה בעמודה. לפי נסח הטאבו ישנם 43 בעלים בבניין נשוא הבקשה על כן נדרש להציג חתימות של 14 דיירים מתוכם. סגירה קלה במפלס +2.71 למשפחת פוגל מוצעת סגירת מרפסת בבנייה קלה. לא הוכחו שטחי בנייה עיקריים נותרים, לא ניתן להשתמש בבנייה קלה לצורך סגירת המרפסת באם יוכחו יתרת שטחים כאמור הבקשה תבחן שנית. נראה כי ישנן תוספת בנייה שלא הוכח להן היתר, יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבנייה שלא נמצא לה בצבע צהוב ולכתוב לא כלול בהיתר זה. תכנית חיזוקים התכנית אינה כוללת סעיף נוהל בקרה הנדסית. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – התקבל בתאריך 11.4.24 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – התקבל בתאריך 7.4.24 מסומנים 2 עצים לעקירה שאינם שייכים לבקשה הנ"ל – יש		

להסיר את הסימון מהבקשה		
תוספת ממ"דים.	06/02/2024	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
	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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

במסגרת הבקשה בחזית מערבית קדמית מבוקשים 2 ממ"דים ומעטפת מחוץ לקווי הבניין המאושרים אך בהתאם לתוכנית צל ובינוי מאושר בהיתר מס' 117604.
בחזית מזרחית, במפלס +2.69 מוצעת סגירה קלה למרפסת קיימת.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות להלן:

לא הוצגו הסכמות המהוות 1/3 מכלל בעלי הבניין בהתאם למדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים.

ישנם 43 דיירים על כן נדרש להציג 14 הסכמות כאמור.

יש להציג את הסכמת משפחת אגסי- דירה 10 להן מוצעת מעטפת.

לא הוכח כי המעטפת עומדת ב-70% קירות יורדים בהתאם לנהלים – יש להוכיח.

יש להסיר מהבקשה את הסגירה הקלה המוצעת.

לא הוכחו שטחי בנייה עיקריים נותרים,

לא ניתן להשתמש בבנייה קלה לצורך סגירת מרפסת

באם יוכחו יתרת שטחים כאמור הבקשה תבחן שנית.

נראה כי ישנן תוספות בנייה שלא הוכח להן היתר,

יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבנייה שלא נמצא לה בצבע צהוב ולכתוב לא כלול בהיתר זה.

יש להנמיך את גובה מעקה הגג המוצע לגובה של 0.25 מ' בלבד וללא שימוש.

יש להוסיף להרמוניקה תוכנית פיתוח שטח מפורטת

מסומנים 2 עצים לעקירה שאינם שייכים לבקשה הנ"ל – יש להסיר את הסימון מהבקשה כבקשת אגף שפ"ע.

הערות גרפיות ע"ג תכנית a

פרסום:

לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו הבניין

לא פורסמה הקלה מנספח בינוי מחייב

לאחר תיקון הבקשה והשלמת הנדרש נושא הפרסום יבוא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לסעיפי הפרסום הנדרשים לעיל.

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0550.00</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסות ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבירץ יקותיאל צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

דב בר יקר 7, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
6220ג1	תחילת תוקף	23/12/2005			
6220ג1	תחילת תוקף	23/12/2005	17	אזור מגורים מיוחד	2182
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	416	אזור מגורים כללי	2182
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
א6220	תחילת תוקף	15/10/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2011/495.1 תוספת בניה לבניין קיים

2011/495.2 תוספת בניה לבניין קיים

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע:

קומת מקלט, מפלס -2.50:

מוצע מחסן עבור דירה מס' 10 בשטח של 7.60 מ"ר.

קומה א, מפלס +2.75 דירה מס' 10 (גבירץ):

בחזית צפונית מוצעת מרפסת סגורה +מרפסת זיז.

בחזית מערבית מועצת מרפסת סגורה+מרפסת זיז

ברחוב דב בר יקר , נווה יעקב גוש 30644 חלקה 17

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת מרפסת בעומק 2 מ'

תוספת מחסן 8% משטח הדירה

בניה בשונה מנספח הבינוי

סגירת מרפסת עפ"י תב"ע 3907 שלא בעמודה שלימה.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה לאחר מכן.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 17 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	

לדחות במתכונת המוצעת : התוכנית המוצעת אינה מקובלת תכנונית- מרפסות זיז שאינן תואמות לנספח הבינוי מהוות מפגע תכנונית וחזותי ולא ניתן לאשרם. יש להסירה מהבקשה. מרפסות זיז התואמות לנספח הבינוי – אין מניעה לאשרם בכפוף להצגת שטחם כשטח מרפסות ולא כשטח עיקרי מוצע. מחסן יש לצמצם לשטח המותר 6.8 מ"ר. סגירת מרפסות: יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה סגירת מרפסות וחומרי גמר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	08/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א6220 תחילת תוקף:	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

15/10/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי *6220 תחילת תוקף 15.10.2001 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת מרפסת בעומק 2 מ' תוספת מחסן 8% משטח הדירה בניה בשונה מנספח הבינוי סגירת מרפסת עפ"י תב"ע 3907 שלא בעמודה שלימה. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה לאחר מכן. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6374 שהוגש מיום 24.7.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין כתום, מפורט בסעיף מרפסות זיז.		

נספח בינוי בתוכנית 6220א קיים נספח בינוי, המוצע בבקשה אינו מכוח נספח זה וע"כ לא רלוונטי. בתוכנית 3907 קיים נספח בינוי מחייב חלקית המציע לדירה בחזית צפונית ומערבית מרפסת זיז הניתנת לסגירה קלה באלומיניום ובזכוכית. מוצע בבקשה: מרפסת זיז בחזית צפונית ובחזית מערבית סגורה באלומיניום ובזכוכית תואם נספח בינוי-אין מניעה לאשר. בנוסף מרפסות זיז ומחסן שאינם ע"פ נספח -מפורט בסעיף הרלוונטי. מחסן: בקומת המקלט מוצע מחסן עבור דירה מס' 10 בשטח של 7.60 מ"ר. המחסן המוצע הינו בתוך קווי הבניין כתום. פורסמה הקלה: תוספת מחסן 8% משטח הדירה ובניה בשונה מנספח הבינוי שטח הדירה 85.03 מ"ר =8% =6.8 מ"ר , שטח המחסן המוצע 7.6 מ"ר גדול מהמותר יש לצמצם כנדרש. תוכנית צל למחסנים-הוצגה תוכנית צל למחסנים לשאר דיירי הכניסה, עומד במותר. סגירת מרפסות: ע"פ תב"ע: אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבנין ויצוינו בהיתר הבניה יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה סגירת מרפסות וחומרי גמר שטחי בניה:		

מוצעות מרפסות התואמות את נספח הבינוי במדויק בשטח של 10.96 מ"ר. שטחי המרפסות המוצעות (מכוח תב"ע 3907) הינם פועל יוצא של נספח הבינוי ולא נראה כי מוצעת חריגה בשטחי הבניה. אין מניעה לאשרם בכפוף להצגת שטחים אלו כשטחי מרפסות ולא כשטח עיקרי כמוצג ע"ג הבקשה. מרפסות זיז: 1 בחזית צפונית מזרחית מוצעת מרפסת זיז, הנפגשת עם המרפסת המוצעת הסגורה באלומיניום וזכוכית מרפסת זו חורגת מקו בנין כתום, ומהווה מפגע תכנוני וחזותי לא ניתן לאשר מרפסת זו ויש להסירה מהבקשה. 2בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז כהמשך למרפסת הסגורה מכוח תבע 3907. פורסמה הקלה: תוספת מרפסת בעומק 2 מ' מרפסת זו חורגת מקו בניין כתום בחזית קידמית, עפ"י תקנות סטיה ניכרת: ניתן לחרוג עד 2.00 מ' או 40% מהמרווח הכל לפי הבליטה הקטנה. מרווח בין קו בניין כתום לגבול מגרש הינו 7.92 מ', 40% = 3.16 מ'. המרפסת חורגת עד 2.00 מ' עומד במותר לעניין החריגה. המרפסת המוצעת מהווה מפגע מבחינה תכנונית וחזותית, בנוסף מרפסת זו הינה מרפסת מקורה וחורגת מסך השטחים המותרים למרפסת זיז לדירה. צמד מרפסות/תוכנית צל- בחזית זו קיימות מס' מרפסות, עומד במותר. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא..		

מוצע בבקשה: בניה בקומה א בלבד. פורסמו הקלות: בניה בשונה מנספח הבינוי סגירת מרפסת עפ"י תב"ע 3907 שלא בעמודה שלימה. אין מניעה לאשר. מס' קומות, מס' יח"ד מרפסת גג: לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד: לא מוצע / קיים ממ"ד בדירה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חיזוק מבנים: התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קיניינים: תוספת מחסן בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה- התקבלו חתימות של 14 דיירים מתוך 19 מהכניסה, עומד במותר. חוות דעת תכנונית: התוכנית המוצעת אינה מקובלת תכנונית-		

מרפסות זיז שאינן תואמות לנספח הבינוי מהוות מפגע תכנונית וחזותי ולא ניתן לאשרם. יש להסירה מהבקשה. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 17.6.24 אישור מח' שפ"ע -התקבל אישור 16.4.24		
תוספת מרפסות בעומק 2 מ' תוספת מחסן 8% משטח הדירה בניה בשונה מנספח הבינוי סגירת מרפסת עפ"י תב"ע 3907 שלא בעמודה שלמה.	12/03/2024	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

	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	10	איכות סביבה

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

התוכנית המוצעת אינה מקובלת תכנונית-

מרפסות זיז שאינן תואמות לנספח הבינוי מהוות מפגע תכנונית וחזותי ולא ניתן לאשרם.

יש להסירה מהבקשה.

מרפסות זיז התואמות לנספח הבינוי – אין מניעה לאשרם בכפוף להצגת שטחם כשטח מרפסות ולא כשטח עיקרי מוצע.

מחסן

יש לצמצם לשטח המותר 6.8 מ"ר.

סגירת מרפסות:

יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה סגירת מרפסות וחומרי גמר

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2020/0093.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת ע"פ תב"ע 5803
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברניגר צבי
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

לואי ליפסקי 42, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

ברחוב לואי ליפסקי 42, מבוקש עבור משפחת ברניגר מדירה 18 תוספת בניה הכוללת:

במפלס הדירה 1.50+ מוצעת תוספת שטח עיקרי + מרפסת + שינויים פנימיים.

פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון -אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני.

הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת.

הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף חצר.

הוגשה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת התואמים במדויק את נספח הבינוי של תכנית 5803. אין מניעה תכנונית לאשר את המבוקש. נדרשת הכרעת וועדה לעינין המתנגד. התקבלה התנגדות אחת. להלן: "בס"ד אנו מתנגדים לבניה מהסיבות דלהלן: אנו גרים באותה עמודה של תכנית הבניה הנ"ל ויש תכנית תב"ע שגם אנו יכולים לבנות 24 מטר מרפסת. בתוכנית הבניה המוצעת ישנם שינויים מתכנית התב"ע המקורית ואם תתבצע הבניה המוצעת, זה שולל מאתנו: א} מחסן. בתכנית המוצעת המחסנים במקום אחר מתכנית התב"ע עם עלויות בניה גדולות יותר מכיוון שצריך לעשות חיזוקים לבניין ומדרגות בתוך הבניין וכן המחסנים קטנים יותר וללא חלון . ב} בתכנית המוצעת ישנה בניה של חדר ביטחון מתחת לביתנו וזה מונע מאתנו בניה של חדר ביטחון. ג} אם השכן בדירה 22 מתחתינו : מר עובדיה בונה מרפסת על כל גג הבניה בתכנית המוצעת, לא יהיה באפשרותנו לבנות מעליו, הוא לא יאשר לנו זאת, למרות תכנית התב"ע . ד} הושגה ממנו חתימה שלא ביושר. החתימה להסכמתנו מבוטלת מפני שסמכנו על יושר ואמון של מבקש היתר הבניה. הוא אמר שהוא בונה רק 24 מטר והעלים ממנו את המידע הנ"ל. מתתיהו ואפרת צדוק לואי לפסקי 42 דירה 26"
04/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 5803 תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10/02/2021 לדחות את ההכרעה על מנת להשלים הסכמות לפיתוח החצר, ותכנון מיקום חדש לממ"ד והחתמת בעלי העמודה. בנוסף נדרשו תיקונים בתכנון המחסן, מאוחר יותר בתאריך 12/01/2022 התיק נידון שוב בוועדת משנה, ונידון שוב לדחיה במתכונת מאחר ולא תוקנו כלל הליקויים מוועדה קודמת וכן לא התקבלו ההסכמות הנדרשות. לאחר הדיון בוטל הממ"ד וריצוף החצר וכעת הבקשה תואמת את נספח הבינוי של תכנית 5803 במדויק, כאשר מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה 18 ומרפסת ושאר הדברים שהיו מוצעים בעבר בוטלו. התקבל אישור מנהל האגף על אישור להמשך טיפול בתיק חרף הזמן הארוך שעבר לאור כך שמדובר במקרה הומינטרי וקשה של ילד נכה. 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 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.		

נספח בינוי הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי כמפורט: מפלס +1.50 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 23.24 מ"ר לדירה 18, שטח זה תואם במדויק נספח בינוי ואין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת מרפסת זיזית בהיקף של 9.60 מ"ר, מרפסת זו תואמת גם נספח בינוי ואין מניעה לאשר. ישנה חריגה קטנה מגבולות המגרש, בוצע ייעוץ מול המחלקה המשפטית כצד יש לנהוג במקרה זה, והתקבל אישור שאין מניעה לאשר מאחר ועניין זה אושר בתב"ע כבר . קווי בניין הבחינה נעשתה ע"פ תיק קווי בניין שמספרו 2019/6965 ישנה חריגה קטנה מגבולות המגרש, בוצע ייעוץ מול המחלקה המשפטית כצד יש לנהוג במקרה זה, והתקבל אישור שאין מניעה לאשר מאחר ועניין זה אושר בתב"ע כבר . מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים		

אין תוספת גובה		
מספר יחידות דיור		
אין תוספת יח"ד		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
עבור דירה 18 תותר הוספת חדר בשטח של 24 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 9.6 מ"ר – מבוקש שטח עיקרי בסך 23.04 מ"ר במסגרת המותר. מרפסת מוצעת בשטח 9.6 מ"ר במסגרת המותר.		
ממדים		
לא מבוקש		
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		
נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
בניה תואמת נספח שאינה דורשת חתמיות פוזיטיביות		
תנאים טרם דיון		
התקבל אישור איכה"ס ושפ"ע		
התנגדויות		

התקבלה התנגדות אחת: "בס"ד אנו מתנגדים לבניה מהסיבות דלהלן: אנו גרים באותה עמודה של תכנית הבניה הנ"ל ויש תכנית תב"ע שגם אנו יכולים לבנות 24 מטר מרפסת. בתוכנית הבניה המוצעת ישנם שינויים מתכנית התב"ע המקורית ואם תתבצע הבניה המוצעת, זה שולל מאתנו: א} מחסן. בתכנית המוצעת המחסנים במקום אחר מתכנית התב"ע עם עלויות בניה גדולות יותר מכיוון שצריך לעשות חיזוקים לבניין ומדרגות בתוך הבניין וכן המחסנים קטנים יותר וללא חלון. ב} בתכנית המוצעת ישנה בניה של חדר ביטחון מתחת לביתו וזה מונע מאתנו בניה של חדר ביטחון. ג} אם השכן בדירה 22 מתחנינו : מר עובדיה בונה מרפסת על כל גג הבניה בתכנית המוצעת, לא יהיה באפשרותנו לבנות מעליו, הוא לא יאשר לנו זאת, למרות תכנית התב"ע. ד} הושגה ממנו חתימה שלא ביושר. החתימה להסכמתנו מבוטלת מפני שסמכנו על יושר ואמון של מבקש היתר הבניה. הוא אמר שהוא בונה רק 24 מטר והעלים ממנו את המידע הנ"ל. מתתיהו ואפרת צדוק לואי לפסקי 42 דירה 26" חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
לדחות במתכונת המוצעת עד להשלמת תנאים בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת מיום 10.2.21 היות ומאז הדיון הקודם ב- 10.02.2021 לא בוצעו התיקונים הנדרשים. יש לציין כי חלק מסעיפי ההתנגדות הנה לגבי בניית הממ"ד	12/01/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

במרתף , דבר אשר ימנע מיתר דיירי העמודה לממש ממ"ד בעתיד. יש השלים : הסכמת 2/3 מדיירי הכניסה לפיתוח שטח החצר. היות ולא התקבלה הסכמת דיירים למיקום הממ"ד המוצע , ומצד שני לא התקבלה אי הסכמה למיקום הממ"ד בחזית צפונית בצמוד לתוספת החדשה, מיקום אשר יכול להוות פתרון לעמודת ממ"דים מלאה לכלל העמודה. לפיכך, יש להכין תכנית לקומה הרלוונטית הכוללת מיקום הממ"ד בחזית הצפונית בצמוד לתוספת החדשה (ראה סימון בהרמוניקה שנידונה בוועדה) בתוספת חזית וחתך רלוונטיים וע"ג זה להחתים שתי העמודות הצמודות (להסכמה או אי הסכמה למיקום המוצע) , דהיינו העמודה של דירה 18 המבקשת והעמודה הצמודה של דירה 19, או לחילופין התייחסותם של דיירי העמודות . כמו כן לא ברור למה תכנית הצל למחסנים העתידיים קטנים יותר מהמחסן המוצע עבור המבקשים, יש לתקן תוך הצגת חישובים המראים שהמחסנים העתידיים עומדים ב- 8% משטח הדירות הרלוונטיות ולא פחות מכך. יש לתקן הבקשה על פי המסומן לרבות הצגת חתך דרך המבוקש ביחס לבניין בהתאם למוצג בנספח הבינוי, ותיקון חישוב השטחים. במפלס הדירה +1.50 השטח העיקרי המבוקש במפלס הדירה במידות 4.8*5 מטר תואם נספח מלבד חריגה קטנה מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם. המרפסת המבוקשת במידות 4.8*2 תואמת נספח. יצוין כי המרפסת אינה מותרת גובה ראש תחתיה, יש לצמצם לגבול החלקה . מוצעים שינויים פנימיים. אחוזי בניה – עבור דירה 18 תותר הוספת חדר בשטח של 24 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 9.6 מ"ר – מבוקש שטח עיקרי בסך 23.04 מ"ר במסגרת המותר. מרפסת מוצעת בשטח 9.6 מ"ר במסגרת המותר. חצר - מבוקשת בהקלה "הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף חצר", פיתוח השטח המבוקש לשימוש כחצר גובל עם דירה 19 ומבוקש בסמוך לחלונות הדירה – מהווה פגיעה תכנונית		

יש לקבל הסכמות של 2/3 מדיירי הכניסה לרבות הסכמת דיירי דירה 19. במפלס 1.47- מבוקשת בהקלה מהנספח חפירה של קומת מרתף הכוללת מחסן וממ"ד + חללים למילוי. על פי הוראות התוכנית – "חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם" בבקשה זו מדובר בחפירה המבוקשת בהקלות הבאות: "הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון-אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני.", "הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת." כאשר החלל שנוצר מתחת לתוספת נוצל לצרכי המבקש מעל בלבד. מחסן – עבור המחסן התקבלה התנגדות - מאחר והתוכנית כפופה לתוכנית המתאר –המחסן מוצע בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה – יש להתאים המוצע למותר לאחר תיקון התוכנית וכן יש להתאים תכנית הצל בכך שהשטח המוצע העתידי לכל דירה לא יפחת מ- 8% משטחה. ממ"ד – עבור הממ"ד התקבלה התנגדות לפיה הדבר מונע בניית ממ"דים בדירות מעל - ע"ב ציין שאין פתרון ממ"ד בעמודה אך באם בוחנים הבקשה אז ישנה אפשרות לממ"ד בחזית צפונית אשר לא הוצגה למחלקה סיבה לאי ניצול פתרון זה או שישנה למשל התנגדות גורפת מדיירי העמודה הסמוכה למיקום כזה, נדרשת השלמה ע"מ שהוועדה תוכל לבחון הפתרון המוצע. הסכמת שכנים – לא נמצאה הסכמת שכנים בארכיב האופטי לבניה בשטח משותף, יש להשלים 2/3 מהכניסה כמקובל. קווי בניין - תוספת הבניה בתחום קווי הבניין למעט החצר המבוקשת בהקלה, אך חורגת מגבול המגרש ולכן יש להתאים המוצע לתוך גבול המגרש. תיקונים ע"פ המסומן בהרמוניקה המקוונת. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת עד להשלמת תנאים בהתאם	04/01/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

להחלטת הוועדה הקודמת מיום 10.2.21 היות ומאז הדיון הקודם ב- 10.02.2021 לא בוצעו התיקונים הנדרשים. יש לציין כי חלק מסעיפי ההתנגדות הנה לגבי בניית הממ"ד במרתף, דבר אשר ימנע מיתר דיירי העמודה לממש ממ"ד בעתיד. יש השלים : הסכמת 2/3 מדיירי הכניסה לפיתוח שטח החצר. היות ולא התקבלה הסכמת דיירים למיקום הממ"ד המוצע, ומצד שני לא התקבלה אי הסכמה למיקום הממ"ד בחזית צפונית בצמוד לתוספת החדשה, מיקום אשר יכול להוות פתרון לעמודת ממ"דים מלאה לכלל העמודה. לפיכך, יש להכין תכנית לקומה הרלוונטית הכוללת מיקום הממ"ד בחזית הצפונית בצמוד לתוספת החדשה (ראה סימון בהרמוניקה שנידונה בוועדה) בתוספת חזית וחתך רלוונטיים וע"ג זה להחתים שתי העמודות הצמודות (להסכמה או אי הסכמה למיקום המוצע), דהיינו העמודה של דירה 18 המבקשת והעמודה הצמודה של דירה 19, או לחילופין התייחסותם של דיירי העמודות. כמו כן לא ברור למה תכנית הצל למחסנים העתידיים קטנים יותר מהמחסן המוצע עבור המבקשים, יש לתקן תוך הצגת חישובים המראים שהמחסנים העתידיים עומדים ב- 8% משטח הדירות הרלוונטיות ולא פחות מכך. יש לתקן הבקשה על פי המסומן לרבות הצגת חתך דרך המבוקש ביחס לבניין בהתאם למוצג בנספח הבינוי, ותיקון חישוב השטחים. במפלס הדירה +1.50 השטח העיקרי המבוקש במפלס הדירה במידות 4.8*5 מטר תואם נספח מלבד חריגה קטנה מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם. המרפסת המבוקשת במידות 4.8*2 תואמת נספח. יצוין כי המרפסת אינה מותרת גובה ראש תחתיה, יש לצמצם לגבול החלקה. מוצעים שינויים פנימיים. אחוזי בניה – עבור דירה 18 תותר הוספת חדר בשטח של 24 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 9.6 מ"ר – מבוקש שטח עיקרי בסך 23.04 מ"ר במסגרת המותר. מרפסת מוצעת בשטח 9.6 מ"ר במסגרת המותר. חצר - מבוקשת בהקלה "הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף	במתכונת המוצעת

חצר", פיתוח השטח המבוקש לשימוש כחצר גובל עם דירה 19 ומבוקש בסמוך לחלונות הדירה – מהווה פגיעה תכנונית – יש לקבל הסכמות של 2/3 מדיירי הכניסה לרבות הסכמת דיירי דירה 19. במפלס 1.47- מבוקשת בהקלה מהנספח חפירה של קומת מרתף הכוללת מחסן וממ"ד + חללים למילוי. על פי הוראות התוכנית – "חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם" בבקשה זו מדובר בחפירה המבוקשת בהקלות הבאות: "הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון-אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני.", "הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת." כאשר החלל שנוצר מתחת לתוספת נוצל לצרכי המבקש מעל בלבד. מחסן – עבור המחסן התקבלה התנגדות - מאחר והתוכנית כפופה לתוכנית המתאר – המחסן מוצע בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה – יש להתאים המוצע למותר לאחר תיקון התוכנית וכן יש להתאים תכנית הצל בכך שהשטח המוצע העתידי לכל דירה לא יפחת מ- 8% משטחה. ממ"ד – עבור הממ"ד התקבלה התנגדות לפיה הדבר מונע בניית ממ"דים בדירות מעל - ע"ב ציין שאין פתרון ממ"ד בעמודה אך באם בוחנים הבקשה אז ישנה אפשרות לממ"ד בחזית צפונית אשר לא הוצגה למחלקה סיבה לאי ניצול פתרון זה או שישנה למשל התנגדות גורפת מדיירי העמודה הסמוכה למיקום כזה, נדרשת השלמה ע"מ שהוועדה תוכל לבחון הפתרון המוצע. הסכמת שכנים – לא נמצאה הסכמת שכנים בארכיב האופטי לבניה בשטח משותף, יש להשלים 2/3 מהכניסה כמקובל. קווי בניין - תוספת הבניה בתחום קווי הבניין למעט החצר המבוקשת בהקלה, אך חורגת מגבול המגרש ולכן יש להתאים המוצע לתוך גבול המגרש. תיקונים ע"פ המסומן בהרמוניקה המקוונת.		
	21/12/2021	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה בתאריך 10.2.21 החליטה ועדת המשנה לדחות את ההכרעה: "ל- 45 יום . על מנת השלים : הסכמת 2/3 מדיירי הכניסה לפיתוח שטח החצר. היות ולא התקבלה הסכמת דיירים למיקום הממ"ד המוצע , ומצד שני לא התקבלה אי הסכמה למיקום הממ"ד בחזית צפונית בצמוד לתוספת החדשה, מיקום אשר יכול להוות פתרון לעמודת ממ"דים מלאה לכלל העמודה. לפיכך, יש להכין תכנית לקומה הרלוונטית הכוללת מיקום הממ"ד בחזית הצפונית בצמוד לתוספת החדשה (ראה סימון בהרמוניקה שנידונה בוועדה) בתוספת חזית וחתך רלוונטיים וע"ג זה להחתים שתי העמודות הצמודות (להסכמה או אי הסכמה למיקום המוצע) , דהיינו העמודה של דירה 18 המבקשת והעמודה הצמודה של דירה 19, או לחילופין התייחסותם של דיירי העמודות . כמו כן לא ברור למה תכנית הצל למחסנים העתידיים קטנים יותר מהמחסן המוצע עבור המבקשים, יש לתקן תוך הצגת חישובים המראים שהמחסנים העתידיים עומדים ב- 8% משטח הדירות הרלוונטיות ולא פחות מכך. יש לתקן הבקשה על פי המסומן לרבות הצגת חתך דרך המבוקש ביחס לבניין בהתאם למוצג בנספח הבינוי, ותיקון חישוב השטחים. במפלס הדירה +1.50 השטח העיקרי המבוקש במפלס הדירה במידות 4.8*5 מטר תואם נספח מלבד חריגה קטנה מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם. המרפסת המבוקשת במידות 4.8*2 תואמת נספח. יצוין כי המרפסת אינה מותירה גובה ראש תחתיה, יש לצמצם לגבול החלקה . מוצעים שינויים פנימיים. אחוזי בניה – עבור דירה 18 תותר הוספת חדר בשטח של 24 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 9.6 מ"ר – מבוקש שטח עיקרי בסך 23.04 מ"ר במסגרת המותר. מרפסת מוצעת בשטח 9.6 מ"ר במסגרת המותר.		

חצר - מבוקשת בהקלה "הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף חצר", פיתוח השטח המבוקש לשימוש כחצר גובל עם דירה 19 ומבוקש בסמוך לחלונות הדירה – מהווה פגיעה תכנונית – יש לקבל הסכמות של 2/3 מדיירי הכניסה לרבות הסכמת דיירי דירה 19. במפלס 1.47- מבוקשת בהקלה מהנספח חפירה של קומת מרתף הכוללת מחסן וממ"ד + חללים למילוי. על פי הוראות התוכנית – "חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם" בבקשה זו מדובר בחפירה המבוקשת בהקלות הבאות: "הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון -אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני.", "הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת." כאשר החלל שנוצר מתחת לתוספת נוצל לצרכי המבקש מעל בלבד. מחסן – עבור המחסן התקבלה התנגדות - מאחר והתוכנית כפופה לתוכנית המתאר –המחסן מוצע בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה – יש להתאים המוצע למותר לאחר תיקון התוכנית וכן יש להתאים תכנית הצל בכך שהשטח המוצע העתידי לכל דירה לא יפחת מ- 8% משטחה. ממ"ד – עבור הממ"ד התקבלה התנגדות לפיה הדבר מונע בניית ממ"דים בדירות מעל - ע"ב ציין שאין פתרון ממ"ד בעמודה אך באם בוחנים הבקשה אז ישנה אפשרות לממ"ד בחזית צפונית אשר לא הוצגה למחלקה סיבה לאי ניצול פתרון זה או שישנה למשל התנגדות גורפת מדיירי העמודה הסמוכה למיקום כזה, נדרשת השלמה ע"מ שהוועדה תוכל לבחון הפתרון המוצע. הסכמת שכנים – לא נמצאה הסכמת שכנים בארכיב האופטי לבניה בשטח משותף, יש להשלים 2/3 מהכניסה כמקובל. קווי בניין - תוספת הבניה בתחום קווי הבניין למעט החצר המבוקשת בהקלה, אך חורגת מגבול המגרש ולכן יש להתאים המוצע לתוך גבול המגרש. תיקונים ע"פ המסומן בהרמוניקה המקוונת."		

טרם הוגשו הסכמות שכנים ותוכנית מתוקנת ועל כן התיק מוחזר לדיון לדחייה במתכונת המוצעת עד להשלמת התנאים הנדרשים בהחלטת הוועדה.		
ל- 45 יום . על מנת השלים : הסכמת 2/3 מדיירי הכניסה לפיתוח שטח החצר. היות ולא התקבלה הסכמת דיירים למיקום הממ"ד המוצע , ומצד שני לא התקבלה אי הסכמה למיקום הממ"ד בחזית צפונית בצמוד לתוספת החדשה, מיקום אשר יכול להוות פתרון לעמודת ממ"דים מלאה לכלל העמודה. לפיכך, יש להכין תכנית לקומה הרלוונטית הכוללת מיקום הממ"ד בחזית הצפונית בצמוד לתוספת החדשה (ראה סימון בהרמוניקה שנידונה בוועדה) בתוספת חזית וחתך רלוונטיים וע"ג זה להחתים שתי העמודות הצמודות (להסכמה או אי הסכמה למיקום המוצע) , דהיינו העמודה של דירה 18 המבקשת והעמודה הצמודה של דירה 19, או לחילופין התייחסותם של דיירי העמודות . כמו כן לא ברור למה תכנית הצל למחסנים העתידיים קטנים יותר מהמחסן המוצע עבור המבקשים, יש לתקן תוך הצגת חישובים המראים שהמחסנים העתידיים עומדים ב- 8% משטח הדירות הרלוונטיות ולא פחות מכך. יש לתקן הבקשה על פי המסומן לרבות הצגת חתך דרך המבוקש ביחס לבניין בהתאם למוצג בנספח הבינוי, ותיקון חישוב השטחים. במפלס הדירה +1.50 השטח העיקרי המבוקש במפלס הדירה במידות 4.8*5 מטר תואם נספח מלבד חריגה קטנה מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם. המרפסת המבוקשת במידות 4.8*2 תואמת נספח. יצוין כי המרפסת אינה מותירה גובה ראש תחתיה, יש לצמצם לגבול החלקה . מוצעים שינויים פנימיים. אחוזי בניה – עבור דירה 18 תותר הוספת חדר בשטח של 24 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 9.6 מ"ר – מבוקש שטח עיקרי בסך 23.04 מ"ר במסגרת המותר. מרפסת מוצעת בשטח 9.6 מ"ר במסגרת המותר.	10/02/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

חצר - מבוקשת בהקלה "הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף חצר", פיתוח השטח המבוקש לשימוש כחצר גובל עם דירה 19 ומבוקש בסמוך לחלונות הדירה – מהווה פגיעה תכנונית – יש לקבל הסכמות של 2/3 מדיירי הכניסה לרבות הסכמת דיירי דירה 19. במפלס 1.47- מבוקשת בהקלה מהנספח חפירה של קומת מרתף הכוללת מחסן וממ"ד + חללים למילוי. על פי הוראות התוכנית – "חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם" בבקשה זו מדובר בחפירה המבוקשת בהקלות הבאות: "הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון -אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני.", "הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת." כאשר החלל שנוצר מתחת לתוספת נוצל לצרכי המבקש מעל בלבד. מחסן – עבור המחסן התקבלה התנגדות - מאחר והתוכנית כפופה לתוכנית המתאר –המחסן מוצע בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה – יש להתאים המוצע למותר לאחר תיקון התוכנית וכן יש להתאים תכנית הצל בכך שהשטח המוצע העתידי לכל דירה לא יפחת מ- 8% משטחה. ממ"ד – עבור הממ"ד התקבלה התנגדות לפיה הדבר מונע בניית ממ"דים בדירות מעל - ע"ב ציין שאין פתרון ממ"ד בעמודה אך באם בוחנים הבקשה אז ישנה אפשרות לממ"ד בחזית צפונית אשר לא הוצגה למחלקה סיבה לאי ניצול פתרון זה או שישנה למשל התנגדות גורפת מדיירי העמודה הסמוכה למיקום כזה, נדרשת השלמה ע"מ שהוועדה תוכל לבחון הפתרון המוצע. הסכמת שכנים – לא נמצאה הסכמת שכנים בארכיב האופטי לבניה בשטח משותף, יש להשלים 2/3 מהכניסה כמקובל. קווי בניין - תוספת הבניה בתחום קווי הבניין למעט החצר המבוקשת בהקלה, אך חורגת מגבול המגרש ולכן יש להתאים המוצע לתוך גבול המגרש. תיקונים ע"פ המסומן בהרמוניקה המקוונת.		

מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לוועדה שתתקיים ב- 15.2.2021	27/01/2021	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
היות ולא התקבלה הסכמת דיירים למיקום הממ"ד , פיתוח שטח חצר וכן לא התקבלה אי הסכמה למיקום הממ"ד בחזית צפונית בצמוד לתוספת החדשה, מיקום אשר יכול להוות פתרון לעמודת ממ"דים מלאה לכלל העמודה. כמו כן לא ברור למה תכנית הצל למחסנים העתידיים קטנים יותר מהמחסן המוצע עבור המבקשים. יש לתקן הבקשה על פי המסומן לרבות הצגת חתך דרך המבוקש ביחס לבניין בהתאם למוצג בנספח הבינוי, ותיקון חישוב השטחים. במפלס הדירה +1.50 השטח העיקרי המבוקש במפלס הדירה במידות 4.8*5 מטר תואם נספח מלבד חריגה קטנה מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם. המרפסת המבוקשת במידות 4.8*2 תואמת נספח. יצוין כי המרפסת אינה מותרת גובה ראש תחתיה, יש לצמצם לגבול החלקה . מוצעים שינויים פנימיים. אחוזי בניה – עבור דירה 18 תותר הוספת חדר בשטח של 24 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 9.6 מ"ר – מבוקש שטח עיקרי בסך 23.04 מ"ר במסגרת המותר. מרפסת מוצעת בשטח 9.6 מ"ר במסגרת המותר. חצר - מבוקשת בהקלה "הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף חצר", פיתוח השטח המבוקש לשימוש כחצר גובל עם דירה 19 ומבוקש בסמוך לחלונות הדירה – מהווה פגיעה תכנונית – יש לקבל הסכמות של 2/3 מדיירי הכניסה לרבות הסכמת דיירי דירה 19. במפלס -1.47 מבוקשת בהקלה מהנספח חפירה של קומת מרתף הכוללת מחסן וממ"ד + חללים למילוי. על פי הוראות התוכנית – "חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי	10/01/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה להיתר ועל חשבונם" בבקשה זו מדובר בחפירה המבוקשת בהקלות הבאות: "הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון - אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני.", "הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת." כאשר החלל שנוצר מתחת לתוספת נוצל לצרכי המבקש מעל בלבד. מחסן – עבור המחסן התקבלה התנגדות - מאחר והתוכנית כפופה לתוכנית המתאר –המחסן מוצע בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה – יש להתאים המוצע למותר לאחר תיקון התוכנית וכן יש להתאים תכנית הצל בכך שהשטח המוצע העתידי לכל דירה לא יפחת מ- 8% משטחה. ממ"ד – עבור הממ"ד התקבלה התנגדות לפיה הדבר מונע בניית ממ"דים בדירות מעל - ע"ב ציין שאין פתרון ממ"ד בעמודה אך באם בוחנים הבקשה אז ישנה אפשרות לממ"ד בחזית צפונית אשר לא הוצג למחלקה סיבה לאי ניצול פתרון זה או שישנה למשל התנגדות גורפת מדיירי העמודה הסמוכה למיקום כזה, נדרשת השלמה ע"מ שהוועדה תוכל לבחון הפתרון המוצע. הסכמת שכנים – לא נמצאה הסכמת שכנים בארכיב האופטי לבניה בשטח משותף. קווי בניין - תוספת הבניה בתחום קווי הבניין למעט החצר המבוקשת בהקלה, אך חורגת מגבול המגרש ולכן יש להתאים המוצע לתוך גבול המגרש. תיקונים ע"פ המסומן בהרמוניקה המקוונת.		
תיאור הבקשה ברחוב לואי ליפסקי 42, מבוקש עבור משפחת ברינגר מדירה 18 תוספת בניה הכוללת: במפלס הדירה 1.50+ מוצעת תוספת שטח עיקרי + מרפסת + שינויים פנימיים. בחזית צפונית מבוקש פתח + ריצוף חצר על חשבון שטח משותף בפיתוח השטח. במפלס 1.47- מוצעת קומת מרתף תחת התוספת הכוללת ממ"ד ומחסן. קומת המרתף מקושרת לדירה באמצעות מדרגות פנימיות. פורסמו ההקלות הבאות:	10/01/2021	חוות דעת תכנונית

הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון -אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני. - הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת. - הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף חצר. - הוגשה התנגדות אחת. נימוקי המתנגדים - "בס"ד אנו מתנגדים לבניה מהסיבות דלהלן: אנו גרים באותה עמודה של תכנית הבניה הנ"ל ויש תכנית תב"ע שגם אנו יכולים לבנות 24 מטר מרפסת. בתוכנית הבניה המוצעת ישנם שינויים מתכנית התב"ע המקורית ואם תתבצע הבניה המוצעת, זה שולל מאתנו: א { מחסן. בתכנית המוצעת המחסנים במקום אחר מתכנית התב"ע עם עלויות בניה גדולות יותר מכיוון שצריך לעשות חיזוקים לבניין ומדרגות בתוך הבניין וכן המחסנים קטנים יותר וללא חלון. ב { בתכנית המוצעת ישנה בניה של חדר ביטחון מתחת לביתנו וזה מונע מאתנו בניה של חדר ביטחון. ג { אם השכן בדירה 22 מתחתינו : מר עובדיה בונה מרפסת על כל גג הבניה בתכנית המוצעת, לא יהיה באפשרותנו לבנות מעליו, הוא לא יאשר לנו זאת, למרות תכנית התב"ע. ד { הושגה ממנו חתימה שלא ביושר. החתימה להסכמתנו מבוטלת מפני שסמכנו על יושר ואמון של מבקש היתר הבניה. הוא אמר שהוא בונה רק 24 מטר והעלים ממנו את המידע הנ"ל. מתתיהו ואפרת צדוק לואי לפסקי 42 דירה 26" התקבל תיק מידע תכנוני שמספרו 2019/6965 לפיו במקום חלה תוכנית 5803 תחילת תוקף 27.6.2001 אזור מגורים מיוחד. כפיפות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים. מטרת התכנית: קביעת בינוי לתוספת בניה, לשם החרבת יחידות הדיור הקיימות בשטח, בהתאם לנספח הבינוי. התאמה לנספח בינוי - במפלס הדירה +1.50		

השטח העיקרי המבוקש במפלס הדירה במידות 4.8*5 מטר תואם נספח מלבד חריגה קטנה מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם. המרפסת המבוקשת במידות 4.8*2 תואמת נספח. יצוין כי המרפסת אינה מותרת גובה ראש תחתיה, יש לצמצם לגבול החלקה. מוצעים שינויים פנימיים. אחוזי בניה – עבור דירה 18 תותר הוספת חדר בשטח של 24 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 9.6 מ"ר – מבוקש שטח עיקרי בסך 23.04 מ"ר במסגרת המותר. מרפסת מוצעת בשטח 9.6 מ"ר במסגרת המותר. חצר - מבוקשת יציאה לחצר בהקלה "הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף חצר", פיתוח השטח המבוקש לשימוש כחצר גובל עם דירה 19 ומבוקש בסמוך לחלונות הדירה – מהווה פגיעה תכנונית – יש לקבל הסכמות של 2/3 מדיירי הכניסה לרבות הסכמת דיירי דירה 19. במפלס 1.47- מבוקשת בהקלה מהנספח חפירה של קומת מרתף הכוללת מחסן וממ"ד + חללים למילוי. על פי הוראות התוכנית – "חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם" בבקשה זו מדובר בחפירה המבוקשת בהקלות הבאות: "הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון-אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני.", "הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת." כאשר החלל שנוצר מתחת לתוספת נוצל לצרכי המבקש מעל בלבד. מחסן – עבור המחסן התקבלה התנגדות - מאחר והתוכנית כפופה לתוכנית המתאר – המחסן מוצע בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה – יש להתאים המוצע למותר לאחר תיקון התוכנית וכן יש להתאים תכנית הצל בכך שהשטח המוצע העתידי לכל דירה לא יפחת מ- 8% משטחה. ממ"ד – עבור הממ"ד התקבלה התנגדות לפיה הדבר מונע בניית ממ"דים בדירות מעל - ע"ב ציין שאין פתרון ממ"ד בעמודה אך באם בוחנים הבקשה אז ישנה אפשרות לממ"ד		

בחזית צפונית אשר לא הוצג למחלקה סיבה לאי ניצול פתרון זה או שיטת למשל התנגדות גורפת מדיירי העמודה הסמוכה למיקום כזה, נדרשת השלמה ע"מ שהוועדה תוכל לבחון הפתרון המוצע. הסכמת שכנים – לא נמצאה הסכמת שכנים בארכיב האופטי לבניה בשטח משותף. ליקויים – התוכנית כוללת ליקויים כמסומן על גבי תכנית a לרבות ליקויים בחישוב השטחים והצגת חתך המציג את המבוקש כפי שמסומן בנספח הבינוי. קווי בניין - תוספת הבניה בתחום קווי הבניין למעט החצר המבוקש בהקלה, אך חורגת מגבול המגרש ולכן יש להתאים המוצע לתוך גבול המגרש. שלבי ביצוע: "שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספת המוצעות בחזיתות הבניינים, בעוד ששלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה". חיזוק מבנים – התוכנית אינה דורשת נוהל בקרה הנדסי. אין סעיף סטייה נכרת. מספר קומות - מותר 5 קומות – לא מבוקש שינוי במספר הקומות למעט קומת המרתף המבוקשת מתוקף תכנית המתאר ואשר אינה נכללת במניין הקומות המותרות. מספר יחידות דיור – לא מבוקש תוספת יח"ד בבקשה זו. המלצת מחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון בהתנגדויות. יש לתקן הבקשה על פי המסומן לרבות הצגת חתך המציג את המבוקש ביחס לבניין בהתאם למוצג בנספח הבינוי, ותיקון חישוב השטחים. במפלס הדירה +1.50 השטח העיקרי המבוקש במפלס הדירה במידות 4.8*5 מטר תואם נספח. המרפסת המבוקשת במידות 4.8*2 תואמת נספח. יצוין כי המרפסת אינה מותרת גובה ראש תחתיה אך תואמת נספח בינוי – מובא לאישור הוועדה. מוצעים שינויים פנימיים.		

אחוזי בניה – עבור דירה 18 תותר הוספת חדר בשטח של 24 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח 9.6 מ"ר – מבוקש שטח עיקרי בסך 23.04 מ"ר במסגרת המותר. מרפסת מוצעת בשטח 9.6 מ"ר במסגרת המותר. חצר - מבוקשת בהקלה "הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף חצר", פיתוח השטח המבוקש לשימוש כחצר גובל עם דירה 19 ומבוקש בסמוך לחלונות הדירה – מהווה פגיעה תכנונית – יאושר בכפוף לאישור ר"צ. במפלס 1.47- מבוקשת בהקלה מהנספח חפירה של קומת מרתף הכוללת מחסן וממ"ד + חללים למילוי. על פי הוראות התוכנית – "חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם" בבקשה זו מדובר בחפירה המבוקשת בהקלות הבאות: "הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון-אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני.", "הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת." מחסן – עבור המחסן התקבלה התנגדות - מאחר והתוכנית כפופה לתוכנית המתאר – אין מניעה לאשר מחסן בשטח שאינו עולה על 8% משטח הדירה בכפוף לדיון בהתנגדויות. – יש להתאים המוצע למותר לאחר תיקון התוכנית. ממ"ד – עבור הממ"ד התקבלה התנגדות לפיה הדבר מונע בנית ממ"דים בדירות מעל - אין מניעה לאשר ממ"ד לפי תקן בכפוף לדיון בהתנגדויות. הסמכת שכנים – לא נמצאה הסמכת שכנים בארכיב האופטי. קווי בניין - תוספת הבניה בתחום קווי הבניין למעט החצר המבוקש בהקלה, אך חורגת מגבול המגרש ולכן יש להתאים המוצע לתוך גבול המגרש.		
הקלה עבור תוספת ממ"ד בקומת מרתף עבור מיגון-אין מקום לתוספת ממ"ד חיצוני. - הקלה עבור תוספת מחסן 8% משטח הדירה מתחת לתוספת המוצעת. -	19/02/2020	הכנת נוסח פרסום

הקלה עבור פיתוח שטח וריצוף חצר. -		

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	10
	אישור פיקוד העורף הג"א	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת התואמים במדויק את נספח הבינוי של תכנית 5803.

אין מניעה תכנונית לאשר את המבוקש.

נדרשת הכרעת וועדה לעינין המתנגד.

התקבלה התנגדות אחת.

להלן:

"בס"ד אנו מתנגדים לבניה מהסיבות דלהלן: אנו גרים באותה עמודה של תכנית הבניה הנ"ל ויש תכנית תב"ע שגם אנו יכולים לבנות 24 מטר מרפסת. בתוכנית הבניה המוצעת ישנם שינויים מתכנית התב"ע המקורית ואם תתבצע הבניה המוצעת, זה שולל מאתנו:

א} מחסן. בתכנית המוצעת המחסנים במקום אחר מתכנית התב"ע עם עלויות בניה גדולות יותר מכיוון שצריך לעשות חיזוקים לבניין ומדרגות בתוך הבניין וכן המחסנים קטנים יותר וללא חלון.

ב} בתכנית המוצעת ישנה בניה של חדר ביטחון מתחת לביתו וזה מונע מאתנו בניה של חדר ביטחון.

ג} אם השכן בדירה 22 מתחנינו: מר עובדיה בונה מרפסת על כל גג הבניה בתכנית המוצעת, לא יהיה באפשרותנו לבנות מעליו, הוא לא יאשר לנו זאת, למרות תכנית התב"ע.

ד} הושגה ממנו חתימה שלא ביושר. החתימה להסכמתנו מבוטלת מפני שסמכנו על יושר ואמון של מבקש היתר הבניה. הוא אמר שהוא בונה רק 24 מטר והעלים ממנו את המידע

הנ"ל. מתתיהו ואפרת צדוק לואי לפסקי 42 דירה 26"

סדר יום לועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1998/0920.07</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר 1998/0920.06
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברמן יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 413, נוה יעקב

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13794	תחילת תוקף	11/10/2011			

תאור הבקשה

חידוש היתר מס' 116078 לתיק בניין מס' 98/920.6

רחוב מעגלות הרב פרדס 413, נווה יעקב

מהות הבקשה: תוספת בניה וממ"ד

מידע קודם

	מתאריך	
חידוש היתר מס' 116078 לתיק בניין מס' 98/920.6 תוקפו של ההיתר היה נכון עד ליום 14.6.24 בהתאם לסעיפים 59,60 לתקנות התכנון והבניה, ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר ל 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. על כן, אין מניעה להאריך את תוקף ההיתר לעוד 3 שנים נוספות ממועד פקיעתו דהיינו עד לתאריך 14.6.27. יצוין שלאחר תאריך זה יפוג תוקף ההיתר.	08/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13794 תחילת תוקף: 11/10/2011 ייעוד הקרקע: רקע לתכנית: בתאריך 3.11.2020 הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ובתאריך 14.6.2021 הופק היתר בניה מס' 116078 בבקשה מס' 98/920.6. עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. סיבת העיכוב: "לא החלו בבניה עקב בעיות כלכליות". היתרי בניה שהופקו לאחר יום 1.9.2016 יהיה בתוקף לשלוש שנים מיום שניתן ללא תלות אם החלו בבניה או לא החלו בבניה.	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

תוקפו של ההיתר היה נכון עד ליום 14.6.24 בהתאם לסעיפים 59,60 לתקנות התכנון והבניה, ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר ל3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. על כן, אין מניעה להאריך את תוקף ההיתר לעוד 3 שנים נוספות ממועד פקיעתו דהיינו עד לתאריך 14.6.27. יצוין שלאחר תאריך זה יפוג תוקף ההיתר.		

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

תוקפו של ההיתר היה נכון עד ליום 14.6.24

בהתאם לסעיפים 59,60 לתקנות התכנון והבניה,

ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר ל3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.

על כן,

אין מניעה להאריך את תוקף ההיתר לעוד 3 שנים נוספות ממועד פקיעתו דהיינו

עד לתאריך 14.6.27.

יצוין שלאחר תאריך זה יפוג תוקף ההיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1998/0391.03</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גבאי שמעון
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

אברהם אידלזון 22, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4036ב	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

ברחוב אברהם אידלזון 22 רמות, מוצעת תוספת בניה עבור עמודה שלמה למעט קומת הקרקע:

במפלס הקרקע 0.00 מוצעת מעטפת עבור דירה 51.

במפלס +2.80 עבור דירה 53 מוצע תוספת בניה ומרפסות זיז.

במפלס +5.60 עבור דירה 55 מוצע תוספת בניה ומרפסות זיז.

במפלס +8.40 עבור דירה 57 מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז.

במפלס +11.20 עבור דירה 59 מוצע תוספת בניה ומרפסות זיז.

בכל הדירות מוצעים שינויים פנימיים.

פרסום הקלות:

תוספת בניה ומרפסות בחזית דרומית , בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו הבניין -

ניוד שטחים מהחזית הצפונית לחזית הדרומית -

תוספת בחזית הצפונית בגודל שונה מעט מהמסומן בנספח הבינוי

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 09/07/2022 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתאים, התיק עולה לדיון לשינוי שם מבקש עקב דירה שנמכרה בתהליך הוצאת ההיתר. להלן שם המבקש שהשתנה. מבקש קודם: דן מזרחי ת.ז 54981915 מבקש נוכחי חדש: אליהו כהן פור ת.ז 318833860 התקבל טופס החלפת מבקש, נסע טאבו עדכני וצילום ת.ז. עדכני של המבקש החדש. אין מניעה לאשר את שינוי המבקשים. יתר החלטות הוועדה מתאריך 09/07/2022 נותרות בעינם.
08/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4036ב תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 09/07/2022 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתאים, התיק עולה לדיון לשינוי שם מבקש עקב דירה שנמכרה בתהליך הוצאת ההיתר. להלן שם המבקש שהשתנה. מבקש קודם: דן מזרחי ת.ז 54981915 מבקש נוכחי חדש: אליהו כהן פור ת.ז 318833860 התקבל טופס החלפת מבקש, נסע טאבו עדכני וצילום ת.ז. עדכני של המבקש החדש. אין מניעה לאשר את שינוי המבקשים. יתר החלטות הוועדה מתאריך 09/07/2022 נותרות בעינם.		

היות והתקבל אישור עיצובי מר"צ קודם, והנצפות של חזית זו הינה מינורית יש עצים רבים בשטח שמסתירים, ולכן אין מניעה לאשר את הניוד המבוקש ולבנות בהיקף קטן יותר מהתב"ע, בכפוף לתיקונים הבאים: יש להחתים את הדיירים על המעטפת במפלס 0.00 טרם העברה לגורמים. תוספת השטח העיקר במפלס +2.80 המבוקש מכח הניוד הינו חורג מקו בניין כתום ואין אפשרות לאשרו ולכן יש להסיר מהבקשה, בכפו לבדיקה לעמידה בנושא שלביות. במפלס +5.60 מה שמבוקש בתחום קו הבניין אין מניעה לאשרו. במפלס +8.40 אין מניעה לאשר את המוצע ואת מרפסת הגג המוצעת בהתאם לתב"ע. יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה מקוונת	07/09/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מספר נספח רלוונטי: בהתאם לתיק המידע התכנוני הנספח הוא לבניין 325 מטיפוס a. תכניות כפופות: 4036 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: התוכנית כפופה לתוכנית המתאר המקומית לירושלים. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה על פי סעיף 10 איסור מתן הקלות: שלבי הביצוע כפי	14/08/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שנקבעו בתוכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטיה מהן תהווה סטיה נכרת. נספח בינוי המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. המוצע בעמודה הצפון מזרחית קטן במעט מהמידות בתוכנית. במפלס הקרקע 0.00 מוצעת מעטפת עבור דירה 51 מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. – יש להחתיים הדיירים עבור המעטפת טרם העברה לגורמים ובתוכניות להיתר. במפלס +2.80 עבור דירה 53 מוצע תוספת בניה ומרפסות זיז מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. בחזית דרום מערבית מוצעת תוספת בניה שלא בהתאם לנספח במסגרת ההקלה: "תוספת בניה ומרפסות בחזית דרומית, בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו הבניין" - המוצע חורג מקו בניין כתום – על פי נהלי המחלקה לא ניתן לבקש הקלה במרווח מקו הבניין הכתום ועל כן לא ניתן לאשר את המבוקש. כמו כן לא התקבל אישור עיצובי של ר"צ עבור שינוי מידות התוספת מנספח הבינוי. במפלס +5.60 עבור דירה 55 מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. בחזית דרום מערבית מוצעת תוספת בניה ומרפסת זיז שלא בהתאם לנספח במסגרת ההקלה: "תוספת בניה ומרפסות בחזית דרומית, בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו הבניין" - המוצע חורג מקו בניין כתום – על פי נהלי המחלקה לא ניתן לבקש הקלה במרווח מקו הבניין הכתום ועל כן לא ניתן לאשר את המבוקש. כמו כן לא התקבל אישור עיצובי של ר"צ עבור שינוי מידות התוספת מנספח הבינוי. במפלס +8.40 עבור דירה 57 מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. בחזית דרום מערבית מוצעת תוספת בניה במקום מרפסת		

שלא בהתאם לנספח במסגרת ההקלה: "תוספת בניה ומרפסות בחזית דרומית , בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו הבניין" - המוצע הינו במסגרת קו בניין אדום, למרות שקו בניין זה לא סומן בהרמוניקה, אך מוצע שלא בהתאם לנספח הבינוי – מאחר ומדובר בבניין טורי המוצע משנה את החזית הקיימת. – לא התקבל אישור עיצובי של ר"צ עבור המבוקש. כמו כן יש לתקן קווי הבניין בהתאם למסומן בתיק המידע התכנוני. במפלס +11.20 עבור דירה 59 מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. בכל הדירות מוצעים שינויים פנימיים. שלביות ביצוע – הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא ניתן לחרוג משלביות הביצוע המהווה סטייה נכרת – עומדים במותר בכך שמבוקשת עמודה שלמה ובקומת הקרקע מעטפת. קווי בניין התוכנית קובעת קווי בניין חדשים באזור. למרות זאת סומנו קווי בניין כתומים. המוצע חורג מקווי הבניין. על פי נהלי המחלקה במקום בו סומן קו בניין כתום לא ניתן לאשר בניה מעבר לקו בניין זה. מספר קומות לא מוצע. גבהים		

לא מוצע שינוי. מספר יחידות דיור לא מוצע שינוי במספר יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים: השטחים מוצעים במסגרת התוכנית על פי נספח הבינוי. 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 מבוקש ניוד זכויות באופן היוצר פגיעה עיצובית – לא ניתן לאשר. מרפסות זיז מבוקש בהתאם לרשום לעיל. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגש ואושר בדסק בפתיחת התיק. תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע – לאשר את הבקשה. חיזוק מבנים – לא נדרש בהוראות התוכנית. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית		

יש לתקן את התוכנית על פי המסומן לרבות התאמת רוחב החזית לנספח הבינוי. שינוי החזית ורוחב התוספת המוצעת מנספח הבינוי מהווה פגיעה עיצובית ופוגע במטרות התוכנית שקבעה חזית אחידה, על כן לא ניתן לנייד השטח למיקום אחר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4036ב תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי: בהתאם לתיק המידע התכנוני הנספח הוא לבניין 325 מטיפוס a. תכניות כפופות: 4036 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: התוכנית כפופה לתוכנית המתאר המקומית לירושלים. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה על פי סעיף 10 איסור מתן הקלות: שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתוכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה נכרת.	14/08/2022	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש בהקלה. המוצע בעמודה הצפון מזרחית קטן במעט מהמידות בתוכנית. במפלס הקרקע 0.00 מוצעת מעטפת עבור דירה 51 מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. – יש להחזיתם הדיירים עבור המעטפת טרם העברה לגורמים ובתוכניות להיתר. במפלס +2.80 עבור דירה 53 מוצע תוספת בניה ומרפסות זיז מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. בחזית דרום מערבית מוצעת תוספת בניה שלא בהתאם לנספח במסגרת ההקלה: "תוספת בניה ומרפסות בחזית דרומית, בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו הבניין" - המוצע חורג מקו בניין כתום – על פי נהלי המחלקה לא ניתן לבקש הקלה במרווח מקו הבניין הכתום ועל כן לא ניתן לאשר את המבוקש. כמו כן לא התקבל אישור עיצובי של ר"צ עבור שינוי מידות התוספת מנספח הבינוי. במפלס +5.60 עבור דירה 55 מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. בחזית דרום מערבית מוצעת תוספת בניה ומרפסת זיז שלא בהתאם לנספח במסגרת ההקלה: "תוספת בניה ומרפסות בחזית דרומית, בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו הבניין" - המוצע חורג מקו בניין כתום – על פי נהלי המחלקה לא ניתן לבקש הקלה במרווח מקו הבניין הכתום ועל כן לא ניתן לאשר את המבוקש. כמו כן לא התקבל אישור עיצובי של ר"צ עבור שינוי מידות התוספת מנספח הבינוי. במפלס +8.40 עבור דירה 57 מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. בחזית דרום מערבית מוצעת תוספת בניה במקום מרפסת גג שלא בהתאם לנספח במסגרת ההקלה: "תוספת בניה ומרפסות בחזית דרומית, בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו הבניין" - המוצע הינו במסגרת קו בניין אדום, למרות שקו		

בניין זה לא סומן בהרמוניקה, אך מוצע שלא בהתאם לנספח הבינוי – מאחר ומדובר בבניין טורי המוצע משנה את החזית הקיימת. – לא התקבל אישור עיצובי של ר"צ עבור המבוקש. כמו כן יש לתקן קווי הבניין בהתאם למסומן בתיק המידע התכנוני. במפלס +11.20 עבור דירה 59 מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז מכוח התוכנית אך במידות רוחב קטנות מנספח הבינוי. בכל הדירות מוצעים שינויים פנימיים. שלביות ביצוע – הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא ניתן לחרוג משלביות הביצוע המהווה סטייה נכרת – עומדים במותר בכך שמבוקשת עמודה שלמה ובקומת הקרקע מעטפת. קווי בניין התוכנית קובעת קווי בניין חדשים באזור. למרות זאת סומנו קווי בניין כתומים. המוצע חורג מקווי הבניין. על פי נהלי המחלקה במקום בו סומן קו בניין כתום לא ניתן לאשר בניה מעבר לקו בניין זה. מספר קומות לא מוצע. גבהים לא מוצע שינוי.		

מספר יחידות דיור לא מוצע שינוי במספר יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים: השטחים מוצעים במסגרת התוכנית על פי נספח הבינוי. 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 מבוקש ניוד זכויות באופן היוצר פגיעה עיצובית – לא ניתן לאשר. מרפסות זיז מבוקש בהתאם לרשום לעיל. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגש ואושר בדסק בפתיחת התיק. תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע – לאשר את הבקשה. חיזוק מבנים – לא נדרש בהוראות התוכנית. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יש לתקן את התוכנית על פי המסומן לרבות התאמת רוחב החזית לנספח הבינוי. שינוי החזית ורוחב התוספת המוצעת מנספח הבינוי מהווה פגיעה עיצובית ופוגע במטרות התוכנית		

שקבעה חזית אחידה, על כן לא ניתן לנייד השטח למיקום אחר.		
תוספת בניה ומרפסות בחזית דרומית , בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו הבניין - ניוד שטחים מהחזית הצפונית לחזית הדרומית - תוספת בחזית הצפונית בגודל שונה מעט מהמסומן בנספח הבינוי	11/01/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	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 לשינויי מבקשים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 09/07/2022 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתאים,

התיק עולה לדיון לשינוי שם מבקש עקב דירה שנמכרה בתהליך הוצאת ההיתר.

להלן שם המבקש שהשתנה.

מבקש קודם: דן מזרחי ת.ז. 54981915

מבקש נוכחי חדש: אליהו כהן פור ת.ז. 318833860

התקבל טופס החלפת מבקש, נסע טאבו עדכני וצילום ת.ז. עדכני של המבקש החדש.

אין מניעה לאשר את שינוי המבקשים.

יתר החלטות הוועדה מתאריך 09/07/2022 נותרות בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2020/0120.01</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבה בקומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מעברי ישראל מאיר
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דב בר יקר 8, נווה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13753	תחילת תוקף	30/01/2013			

תאור הבקשה

פירוט היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה מס' 109999 לתוספות עבור דירת המבקש- ת.ב 14/0292.00 הופק בתאריך 29.6.2016

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30644 חלקה : 14 ברחוב: דב בר יקר 8, נווה יעקב

קיים בניין בן 2 כניסות, 6 קומות ו38 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת קומת גג קיימת על בסיס 5% השלמת דירת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת גג לדירה מס' 35 .

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת 5% השלמת קומת גג ללא נסיגה של 1.2 מ"

שינוי מנספח בינוי

תוספת שטחי שירות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 7.5.24

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק, במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס. הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

	מתאריך	
מדובר בבקשה ברחוב: דב בר יקר 8, נווה יעקב קיים בניין בן 2 כניסות, 6 קומות ו38 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת קומת גג קיימת על בסיס 5% השלמת דירת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת גג לדירה מס' 35 . הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן: עפ"י חישוב השטחים הקיימים, השטח הקיים חורג מהשטח המותר, בהתאם להוראות התכנית,	02/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח מותר לכל יח"ד יהיה עד 120.00 מ"ר. עפ"י היתר קודם, לדירה 35 אושר שטח של 124.31 מ"ר שטח קיים בבקשה הנוכחית – 136.07 מ"ר – חורג מהמותר. יש להוכיח שטחים קיימים טרם בחינת הבקשה לתוספת 5% השלמת דירת גג. תכנית חיזוקים עפ"י סעיף 4.1.2 ט(4) תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413. הוגשה הצהרת מהנדס לא מדוייקת, סומן כי הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לחיזוק המבנה, יש להגיש תצהיר מתוקן ולהציג נוהל בקרה בהתאם לדרישה. התנגדויות התקבלה התנגדות 1, כתב ההתנגדת מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, ל הלן פירוט והתייחסות לטיעון המתנגד: -עומס על גג המבנה -חריגות בניה של המבקש -אין מעבר למתקני הגג משותף		

-פסולת והשתלטות. בעת הצגת תכנית מתוקנת הכוללת עמידה בשטחי הבנייה המותרים , המבקש יידרש למקם את מתקני הגג והגישה אליהם עבור יתר הדיירים. המתנגד יזמן לוועדת התנגדויות להשמיע את התנגדותו בפני חברי הוועדה ולהחלטתם. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 22.5.24 אישור מנהל האגף - התקבל אישור מנהל האגף מיום 24.6.24 לפיו יש להתאים את הפתחים בתוספת המבוקשת בהתאם למיקום וגודל הפתחים הקיימים במבנה 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	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 13753 תחילת תוקף: 30/01/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ב תכניות נוספות שחלות בחלקה: 1978 א, 3907, 3907 א התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניין / קווי בניין / מספר יח"ד הבקשה תואמת למותר . נספח בינוי קיים נספח בינוי – מחייב חלקית לעניין גובה, קווי בניין , מספר קומות, מס' יח"ד ושטחי בנייה. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי לעניין תוספת שטחי בנייה פורסמה הקלה מנספח הבינוי כנדרש. שלבי ביצוע הוראות התכנית כוללות שלבי ביצוע מפורטים עפ"י סעיף 7.1.		

	מרפסת גג
	מבוקשת מרפסת גג בשטח של 5.86 מ"ר בתוך קווי הבניין המאושרים אין מניעה לאשר . השלמת דירת גג 5% - עפ"י מדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג 5 % תיתן בתנאים הבאים: - הזכות תינתן לבניינים משותפים - כמבוקש. - התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62. - היות ומדובר ברכוש משותף , בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק. -הוגשו הסכמות של 34 דיירים מתוך 38 המהווים יותר מה2/3 הנדרשים. -התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי מחייב על כך פורסמה הקלה עבור " תוספת 5% השלמת קומת גג ללא נסיגה 1.2מ" והקלה ל"שינוי מנספח בינוי לצורך שיפור אדריכלי". #x200f#-#x200f#x200f#x200f#הוגשה תכנית צל ליתר דירות הגג בבניין.#x200f# -טווח אישור התב"ע החלה בבקשה לא פחות מ-10 שנים. -הוראות התכנית אינן כוללות סעיפי סטייה ניכרת לעניין שטחים או אחוזי בנייה. -קיים בינוי על הגג המאושר בהיתר מס' 109999. - אישור בקשה להשלמת דירת גג, מותנה בחו"ד תכנונית של מנהל האגף כשהנימוק הנו לצורכי שיפוּ אדריכלי

התקבל אישור מנהל האגף מיום 24.6.24 לפיו יש להתאים את הפתחים בתוספת המבוקשת בהתאם למיקום וגודל הפתחים הקיימים במבנה אופן החישוב השלמת גג 5% הינה בסמכות מהנדס העיר. 5% נגזרים ממדי הקרקע- מהשטח הרשום. $2507 * 5\% = 125.35 \text{ מ"ר}$ $125.35 / 8 = 15.60 \text{ מ"ר}$ שטח מבוקש – 13.63 מ"ר – תואם למותר. נראה כי חישוב השטחים אינו מדויק וכי השטח הקיים חורג מהשטח המותר, בהתאם להוראות התכנית, שטח מותר לכל יח"ד יהיה עד 120.00 מ"ר. עפ"י היתר קודם, לדירה 35 אושר שטח של 124.31 מ"ר שטח קיים בבקשה הנוכחית – 136.07 מ"ר – חורג מהמותר נא להוכיח שטחים. תכנית חיזוקים עפ"י סעיף 4.1.2 ט(4) תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.		

הוגשה הצהרת מהנדס לא מדויקת, סומן כי הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לחיזוק המבנה, יש להגיש תצהיר מתוקן ולהציג נוהל בקרה בהתאם לדרישה. התנגדויות התקבלה התנגדות 1 , כתב ההתנגדת מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעון המתנגד: -עומס על גג המבנה -חריגות בניה של המבקש -אין מעבר למתקני הגג משותף -פסולת והשתלטות. בעת הצגת תכנית מתוקנת הכוללת עמידה בשטחי הבנייה המותרים , המבקש יידרש למקם את מתקני הגג והגישה אליהם עבור יתר הדיירים. המתנגד יזמן לוועדת התנגדויות להשמיע את התנגדותו בפני חברי הוועדה ולהחלטתם. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 22.5.24		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/04/2024	תוספת 5% השלמת קומת גג ללא נסיגה של 1.2 מ" שינוי מנספח בינוי תוספת שטחי שירות.

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
	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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב: דב בר יקר 8, נווה יעקב

קיים בניין בן 2 כניסות, 6 קומות ו38 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת קומת גג קיימת על בסיס 5% השלמת דירת גג,

תוספת חדר מחוזק ומרפסת גג לדירה מס' 35.

הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן:

עפ"י חישוב השטחים הקיימים, השטח הקיים חורג מהשטח המותר, בהתאם להוראות התכנית,

שטח מותר לכל יח"ד יהיה עד 120.00 מ"ר.
עפ"י היתר קודם, לדירה 35 אושר שטח של 124.31 מ"ר
שטח קיים בבקשה הנוכחית – 136.07 מ"ר – חורג מהמותר.
יש להוכיח שטחים קיימים טרם בחינת הבקשה לתוספת 5% השלמת דירת גג.

תכנית חיזוקים

עפ"י סעיף 4.1.2 ט(4)

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.
הוגשה הצהרת מהנדס לא מדוייקת, סומן כי הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לחיזוק המבנה,
יש להגיש תצהיר מתוקן ולהציג נוהל בקרה בהתאם לדרישה.

התנגדויות

התקבלה התנגדות 1, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, ל
הלן פירוט והתייחסות לטיעון המתנגד:

-עומס על גג המבנה

-חריגות בניה של המבקש

-אין מעבר למתקני הגג משותף

-פסולת והשתלטות.

בעת הצגת תכנית מתוקנת הכוללת עמידה בשטחי הבנייה המותרים , המבקש יידרש למקם את מתקני הגג והגישה אליהם עבור יתר הדיירים.

המתנגד יזמן לוועדת התנגדויות להשמיע את התנגדותו בפני חברי הוועדה ולהחליטתם.

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 22.5.24

אישור מנהל האגף - התקבל אישור מנהל האגף מיום 24.6.24 לפיו

יש להתאים את הפתחים בתוספת המבוקשת בהתאם למיקום וגודל הפתחים הקיימים במבנה

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2001/0395.15</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע, תוספת ממ"ד, מרפסת סגורה, ריצוף חצר ומדרגות ירידה לחצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גילקרוב חיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

רביבים 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

פירוט היתרים קודמים בחלקה:

ת.ב. 00/712.04 (מופיע תחת ת.ב. 16/291 במערכת) היתר מס' 100773

הופק בתאריך 21.9.09 עבור -בניית מרפסת פתוחה ומרפסת מקורה לדירה 10 הצמודה.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30717 חלקה : 16 ברחוב: רח' רביבים 6, רמות קיים בניין מגורים מרובה כניסות ובו 5 קומות ו32 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי בכניסה ג' לדירה מס' 18 בקומת הקרקע כמפורט להלן :

-תוספת חדר ומרפסת מקורה מכוח תכנית 4922

-ממ"ד בחזית קדמית בחריגה מקווי הבניין

-מדרגות פיתוח היורדות לחצר מרוצפת בקומת המרתף.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בדבר סגירת מרפסת שלא בעמודה

הקלה בדבר תוספת ממ"ד

תום מועד הגשת התנגדויות: 5.3.24

אין מתנגדים לבקשה.

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,

במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.

הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב: רח' רביבים 6, רמות במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי בכניסה ג' לדירה מס' 18 בקומת הקרקע כמפורט להלן : תוספת חדר ומרפסת מקורה מכוח תכנית 4922 השטחים המבוקשים תואמים למותר עפ"י תכנית. מאחר ומדובר במרפסת כלואה והוראות התכנית מקנות שטחי בניה עיקריים למרפסות יש לשנות את אופן חישוב השטחים לשטח עיקרי למרפסות (כחול). יש לציין ע"ג החזית כי סגירת המרפסת תהיה ממתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד ולהציג פרט חתך בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3). בהתאם לסעיף שלביות ביצוע, במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה. מאחר ומדובר בבניה חלקית בעמודה, יש להציע את גג התוספת כמרפסת מרוצפת לרווחת השכן ולהציע מעקה

תקני. תוספת ממ"ד יש לשנות את פתח הכניסה לממ"ד מתוך התוספת העיקרית המבוקשת ולא מתוך המרפסת. מדרגות פיתוח וריצוף חצר מבוקשות מדרגות פיתוח במרווח, היורדות לחצר מרוצפת בקומת המרתף בגובה של 1.83 מ'. הגישה אל השטח מתאפשרת רק מהדירה המבוקשת. עפ"י סעיף 9(ב) בהוראות התכנית: ניתן בהיתר הבניה להוסיף פתחים בקומת הקרקע עבור יציאה לגינות. שטח החצר הינו שטח משותף לכלל הדיירים – לא התקבלו 2/3 הסכמות לעניין יש להחתים עוד 9 דיירים בנוסף ל12 שהתקבלו. מדרגות הפיתוח אינן עומדות בתקנות בנייה במרווחים שכן גובהן עולה על 1.50 מ'. יש להוסיף מפלסים אבסולוטיים לתכנית, להרחיק את המדרגות מגבול המגרש כמה שניתן ולעמוד בתקנות סטייה ניכרת כאמור. לאחר אישור התכנית, הבקשה תובא לדיון נוסף להכרעת הוועדה לעניין הצורך בפרסום הקלה מנספח בינוי .		

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: 4922 תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: מיוחד מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: נספח מס' 7 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 7731 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי	09/07/2024	חוות דעת תכנונית

שפורסם. לעניין המדרגות פיתוח – גובה המדרגות אינו עומד בתקנות בנייה במרווחים , נדרש להתאים (כמפורט בסעיף "מדרגות פיתוח") ממ"ד בחזית קדמית צפונית, מבוקש ממ"ד החורג מקווי הבניין המאושרים ע"ג שטח משותף. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים , בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע. במקרים בהם אין בתב"ע התייחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות מיגון ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף לביצוע הליך של הקלה. פורסמה "הקלה בדבר תוספת ממ"ד". נכון היה לפרסם הקלה מקו הבניין לטובת ממ"ד אך ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לטובת האמור. -אישור ממ"ד בחריגה מקו הבניין יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת הקרקע , בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בבניין או בכניסה, באמצעות הצגת תכנית צל. מדובר בבניין מאסיבי מרובה כניסות, הוצגה תכנית צל לעמודה המבוקשת. לעמודה הצמודה בכניסה אושרו ממ"דים בהיתר מס' 1/395.11 לעמודה משמאל – בכניסה הסמוכה אושר ממ"ד בתת הקרקע ותכנית צל ליתר הדירות בהיתר 16/291. על כן המוצע עונה לדרישה . -כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי		

הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. הבניין מונה 32 דיירים – 1/3 מכלל הבעלים הינם 11 דיירים - הוצגו הסכמות כנדרש 2/3 בעמודה הוצגו 3 חתימות מתוך 4 דיירים בעמודה כנדרש. הבליטה למרווח הקדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המוצע אינו עונה לדרישה זו מאחר וממוקדם במרחק של 0.32 מ' מגבול המגרש. מאחר והביני מתיישר עם תוספת החדר המאושרת בתב"ע ולא נראה פתרון תכנוני ראוי יותר עבור עמודת הדירות – אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום שהוצע. גג הממ"ד יהיה גג ללא שימוש וגובה מעקה גג יהיה בגובה 0.25 מ' בלבד כפי הוצג בבקשה. יש לשנות את פתח הכניסה לממ"ד מתוך התוספת העיקרית המבוקשת ולא מתוך המרפסת. שטחי בניה – שטחים עיקריים מכוח תכנית 4922 תוספת חדר שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 21.50 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 19.50 מ"ר עומד במותר תוספת מרפסת מקורה שטח עיקרי מותר: 15.10 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 12.99 מ"ר		

עומד במותר מאחר ומדובר במרפסת כלואה ובהתאם להוראות התכנית, יש לשנות את אופן חישוב השטחים לשטח עיקרי למרפסות. יש לציין ע"ג החזית כי סגירת המרפסת תהיה ממתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד ולהציג פרט חתך בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3). מדרגות פיתוח וריצוף חצר לדירה 18 בקומת הקרקע, מבוקשות מדרגות פיתוח במרווח, היורדות לחצר מרוצפת בקומת המרתף בגובה של 1.83 מ' . הגישה אל השטח מתאפשרת רק מהדירה המבוקשת. עפ"י סעיף 9(ב) בהוראות התכנית: ניתן בהיתר הבניה להוסיף פתחים בקומת הקרקע עבור יציאה לגינות. שטח החצר הינו שטח משותף לכלל הדיירים – לא התקבלו 2/3 הסכמות לעניין יש להחתים עוד 9 דיירים בנוסף ל12 שהתקבלו. מדרגות הפיתוח אינן עומדות בתקנות בנייה במרווחים שכן גובהן עולה על 1.50 מ'. יש להוסיף מפלסים אבסולוטיים לתכנית, להרחיק את המדרגות מגבול המגרש כמה שניתן. ולעמוד בתקנות בנייה במרווחים כאמור. תכנית חיזוקים		

הוראות התכנית אינן כוללות הוראה בדבר נוהל בקרה לפי תמ"א 38 או תכנית חיזוקים לפי תקן 413. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - אושר בתאריך 30.4.24 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 2.4.24		
הקלה בדבר סגירת מרפסת שלא בעמודה הקלה בדבר תוספת ממ"ד	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6

7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב: רח' רביבים 6, רמות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי בכניסה ג' לדירה מס' 18 בקומת הקרקע
כמפורט להלן :

תוספת חדר ומרפסת מקורה מכוח תכנית 4922

השטחים המבוקשים תואמים למותר עפ"י תכנית.

מאחר ומדובר במרפסת כלואה והוראות התכנית מקנות שטחי בניה עיקריים למרפסות

יש לשנות את אופן חישוב השטחים לשטח עיקרי למרפסות (כחול).

יש לציין ע"ג החזית כי סגירת המרפסת תהיה ממתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד ולהציג פרט
חתך

בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3).

בהתאם לסעיף שלביות ביצוע, במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל
ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה.

מאחר ומדובר בבניה חלקית בעמודה, יש להציע את גג התוספת כמרפסת מרוצפת לרווחת
השכן ולהציע מעקה תקני.

תוספת ממ"ד

יש לשנות את פתח הכניסה לממ"ד מתוך התוספת העיקרית המבוקשת ולא מתוך המרפסת.

מדרגות פיתוח וריצוף חצר

מבוקשות מדרגות פיתוח במרווח, היורדות לחצר מרוצפת

בקומת המרתף בגובה של 1.83 מ'.

הגישה אל השטח מתאפשרת רק מהדירה המבוקשת.

עפ"י סעיף 9(ב) בהוראות התכנית:

ניתן בהיתר הבניה להוסיף פתחים בקומת הקרקע עבור יציאה לגינות.

שטח החצר הינו שטח משותף לכלל הדיירים – לא התקבלו 2/3 הסכמות לעניין

יש להחתיים עוד 9 דיירים בנוסף ל-12 שהתקבלו.

מדרגות הפיתוח אינן עומדות בתקנות בנייה במרווחים שכן גובהן עולה על 1.50 מ'.

יש להוסיף מפלסים אבסולוטיים לתכנית, להרחיק את המדרגות מגבול המגרש כמה שניתן ולעמוד בתקנות סטייה ניכרת כאמור.

לאחר אישור התכנית,

הבקשה תובא לדיון נוסף להכרעת הוועדה לעניין הצורך בפרסום הקלה מנספח בינוי .

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2015/0127.01</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, גדר בגובה עד 1.50 מטר, הצבת קולטים ודודי שמש, התקנת צובר גז עד 10 טון, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות דיור עפ"י תכנית 316562, תוספת ממ"דים ומעלית ותוספת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שלוש ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי לוי טלי מזל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

לאה גולדברג 10, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
316562	תחילת תוקף	20/07/2019			
316562	תחילת תוקף	20/07/2019			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

בבניין קיים בן 2 כניסות מוצעות תוספות כדלהלן:

בחזית מערבית ליד הכניסה לבניין מוצעת מעלית לכל הקומות

בקומת הקרקע בחזיתות מערבית ומזרחית מוצע ריצוף חצר סביב הדירה עד לגבול המגרש, הכולל גידור

של החצר המוצעת

כמו "כ מוצעת תוספת בחזית מזרחית הכוללת שטח עיקרי וממ"ד

בחזית מערבית מוצעים שינויים בפתחים עבור יציאה לחצר

לדירה הקיימת עצמה מוצעים חיזוקים

כמו "כ מוצעים יסודות לקומה מעל

בקומה ראשונה עבור הדירה הקיצונית מוצעים חיזוקים ומעטפת לתוספת הבניה והממ"ד

לדירה הסמוכה לה מוצעות תוספות בניה בחזיתות מזרחית ומערבית הכוללות מרפסות זיז וממ"ד בחזית

מזרחית

בקומה ב', עבור הדירה הקיצונית מוצעות תוספות בניה בחזית מערבית, והפיכת שטח שרות לעיקרי

בחזית מזרחית

כמו "כ מוצעת סגירת נישה בחזית דרומית

בחזית דרומית ומזרחית מוצעות מרפסות זיז, ובחזית דרומית מוצע ממ"ד לדירה

עבור הדירה הסמוכה לה מוצעות תוספות בניה בחזיתות מערבית ומזרחית, כאשר בחזית מזרחית מוצע

להפוך שטח שרות לעיקרי, וכן מוצע ממ"ד

כמו כן מוצעת מעטפת מאחר והדיירים בדירה זו לא מבקשים את כל הבינוי שמוצע בקומה מעל

בקומה ג' עבור הדירה הקיצונית מוצע שטח עיקרי בחזית מערבית, הפיכת שטח שרות לעיקרי בחזית

מזרחית, וסגירת נישה בחזית דרומית, כמו "כ מוצע ממ"ד בחזית דרומית, ומרפסות זיז

עבור הדירה הסמוכה מוצעת תוספת בחזית מערבית, כמו "כ בחזית מזרחית הוצעה סגירת שטח שרות

לעיקרי, וכן תוספת שטח עיקרי וממ"ד, כמו "כ מוצעת מרפסת גג מעל המעטפת שהוצעה בקומה מתחת

כמו "כ בדירה זו מוצעות מדרגות לקומה מעל בקומה מעל מוצעת הרחבה לדירה בקומה מתחת הכוללת 2 מרפסות גג. וכן מוצעת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסת גג בחזית מערבית ומרפסת זיז בחזית מזרחית

כמו "כ מוצע לעלות עם חד ר המדרגות לקומה זו.

בקומה זו מוצגת תכנית צל עפ"י התב"ע.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי תואם תב"ע שכאמור לעיל נידון לאישור וחזר שוב לדין לצורך פרסום הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעינין שלביות ביצוע. לא התקבלו התנגדויות לפרסום ואין מניעה לאשר תיק זה.	10/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: בקשה זו נידונה ברשות רישוי בתאריך 19/11/2023 החלטת ר"ר מיום זה היתה: " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים " לאחר מכן הבקשה הופנתה לגורמים במהלך מילוי התנאים להיתר התברר כי הוראות התכנית קובעות הוראות לעניין שלביות הביצוע וכי הבקשה אינה עומדת בהוראות אלו ולא פורסמה הקלה בנידון בהוראות התכנית סעיף 7.1 – שלבי הביצוע נקבע כי תוספת הקומה החדשה המוצעת תיבנה בהינף אחד לא תותר הקמתה בשלבים בבקשה זו מוצעת חלק מהקומה המאושרת בנספח הבינוי של התב"ע – תוספת בניה לשתי יח"ד במקום 4 יח"ד	09/07/2024	חוות דעת תכנונית

לפיכך התיק עלה שוב לדיון נוסף בוועדה בתאריך 24/01/2024 לצורך פרסום הקלה זו, התיק יצא לפרסום הקלה בגין אי עמידה בהוראות שלביות ביצוע לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 04/06/2024, לא התקבלו התנגדויות. לפיכך, התיק מובא לדיון נוסף בוועדה לצורך אישורו יתר החלטות הוועדה מתאריך 19/11/2023 נותרות בעינם.		
הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בקשה זו נידונה ברשות רישוי בתאריך 19/11/2023 החלטת ר"ר מיום זה היתה : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" לאחר מכן הבקשה הופנתה לגורמים במהלך מילוי התנאים להיתר התברר כי הוראות התכנית קובעות הוראות לעניין שלביות הביצוע וכי הבקשה אינה עומדת בהוראות אלו ולא פורסמה הקלה בנידון. בהוראות התכנית סעיף 7.1 – שלבי הביצוע נקבע כי תוספת : "הקומה החדשה המוצעת תיבנה בהינף אחד לא תותר הקמתה בשלבים" בבקשה זו מוצעת חלק מהקומה המאושרת בנספח הבינוי של התב"ע – תוספת בניה לשתי יח"ד במקום 4 יח"ד. לא פורסמה הקלה בנידון ע"כ יש לפרסם הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעניין שלביות הביצוע.	24/01/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

תוקף החלטה היינו ל- 120 ליום לצורך ביצוע הפרסום		
בקשה זו נידונה ברשות רישוי בתאריך 19/11/2023 החלטת ר"ר מיום זה היתה : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" לאחר מכן הבקשה הופנתה לגורמים במהלך מילוי התנאים להיתר התברר כי הוראות התכנית קובעות הוראות לעניין שלביות הביצוע וכי הבקשה אינה עומדת בהוראות אלו ולא פורסמה הקלה בנידון. בהוראות התכנית סעיף 7.1 – שלבי הביצוע נקבע כי תוספת : "הקומה החדשה המוצעת תיבנה בהינף אחד לא תותר הקמתה בשלבים" בבקשה זו מוצעת חלק מהקומה המאושרת בנספח הבינוי של התב"ע – תוספת בניה לשתי יח"ד במקום 4 יח"ד. לא פורסמה הקלה בנידון ע"כ יש לפרסם הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעניין שלביות הביצוע.	17/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף:	17/01/2024	חוות דעת תכנונית

20/03/1985 ייעוד הקרקע: בקשה זו נידונה ברשות רישוי בתאריך 19/11/2023 החלטת ר"ר מיום זה היתה : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" לאחר מכן הבקשה הופנתה לגורמים במהלך מילוי התנאים להיתר התברר כי הוראות התכנית קובעות הוראות לעניין שלביות הביצוע וכי הבקשה אינה עומדת בהוראות אלו ולא פורסמה הקלה בנידון. בהוראות התכנית סעיף 7.1 – שלבי הביצוע נקבע כי תוספת : "הקומה החדשה המוצעת תיבנה בהינף אחד לא תותר הקמתה בשלבים" בבקשה זו מוצעת חלק מהקומה המאושרת בנספח הבינוי של התב"ע – תוספת בניה לשתי יח"ד במקום 4 יח"ד. לא פורסמה הקלה בנידון ע"כ יש לפרסם הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעניין שלביות הביצוע.		
רשות הרישוי מאשרת שינוי שמות 2 המבקשים על סמך חוזה מכר שהוצג על ידם .	19/11/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקומה ב' בחזית מזרחית מאושר בנספח הבינוי מרפסת זיז שלא מוצעת כעת במסגרת הבקשה. מאחר וכל התוספות המאושרות בנספח הבינוי מוצעות במסגרת הבקשה הן ע"י בניה רגילה והן ע"י מעטפת, ע"כ יש להציע גם מרפסת זו תסומן כקורה היקפית להשלמת הבינוי בכניסה זו. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 316562 תחילת תוקף: 20/07/2019 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 1542, 1978, 1978 א, 3907, 5/22/02 התכנית לא כפופה לתכנית מתאר, אלא מחליפה אותה סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה המירבי מס' יחידות הדיור המירבי קווי הבניין המפורטים	12/11/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי נספח מס' 1 הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי למעט להלן: ריצוף החצר המוצע בקומת הקרקע לא מופיע בנספח הבינוי – התקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף – ע"כ אין מניעה לאשר. בקומה ב' בחזית מזרחית מאושר בנספח הבינוי מרפסת זיז שלא מוצעת כעת במסגרת הבקשה. מאחר וכל התוספות המאושרות בנספח הבינוי מוצעות במסגרת הבקשה הן ע"י בניה רגילה והן ע"י מעטפת, ע"כ יש להציע גם מרפסת זו תסומן כקורה היקפית להשלמת הבינוי בכניסה זו. קווי בניין המוצע מוצע בתוך קווי הבניין- עומד במותר מספר קומות קיימות 4 קומות, מוצעת קומה חמישית, ומעליה חדר יציאה לגג- עומד במותר, תואם נספח, אין מניעה לאשר. גבהים		

גובה המבנה עומד במותר, תואם נספח בינוי. מספר יחידות דיור מוצעת יח"ד נוספת- עומד במותר. סה"כ: 8 יח"ד בכניסה זו. תואם להוראות התכנית שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 339.08 מ"ר לכלל הדיירים- עומד במותר- תואם נספח . שטחי שרות: מוצעים ממ"דים עבור הדיירים בשטח של: 93.96 מ"ר. מוצעים מעלית, וחדר מכונות בשטח של: 4.95 מ"ר, ע"ב מחשב את קירות המעלית בקומות מעל- לא נדרש אפשר להסיר. מוצע תוספת לחדר המדרגות בסך: 11.00 מ"ר. אין מניעה לאשר- עומד במותר.		

ממדים מוצעים 2 עמודות ממ"דים הכוללים 7 ממ"דים ומעטפת של ממ"ד בקומה א'. הממ"דים מוצעים עפ"י נספח הבינוי- כך שאין מניעה לאשר, עומד במותר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעות מרפסות זיז ומרפסות גג תואמי נספח בינוי בשטח של: 211.66 מ"ר. השטח כולל גם שטח ריצוף חצר.		

תימוכין קניינים בשטח משותף 7 דיירים חתמו כמבקשים בבקשה- כלל הדיירים בכניסה זו. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 24.07.23 ע"י אוז מעיין התקבל אישור בתנאים ממחלקת שפ"ע מתאריך 4.7.23 ע"י באייר ורה התקבל אישור ממחלקת תברואה מתאריך 30.04.23 ע"י מזרחי שני התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 26.06.23 ע"י זבריקו בת אל התקבל אישור ממחלקת דרכים מתאריך 30.04.23 ע"י קורדבסקי שילת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות		

חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את הבקשה- עומד במותר, הבקשה תואמת תב"ע. בקומה ב' בחזית מזרחית מאושר בנספח הבינוי מרפסת זיז שלא מוצעת כעת במסגרת הבקשה. מאחר וכל התוספות המאושרות בנספח הבינוי מוצעות במסגרת הבקשה הן ע"י בניה רגילה והן ע"י מעטפת, ע"כ יש להציע גם מרפסת זו תסומן כקורה היקפית להשלמת הבינוי בכניסה זו.		
בקומה ב' בחזית מזרחית מאושר בנספח הבינוי מרפסת זיז שלא מוצעת כעת במסגרת הבקשה. מאחר וכל התוספות המאושרות בנספח הבינוי מוצעות במסגרת הבקשה הן ע"י בניה רגילה והן ע"י מעטפת, ע"כ יש להציע גם מרפסת זו תסומן כקורה היקפית להשלמת הבינוי בכניסה זו. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a	12/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	30/08/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי תואם תב"ע שכאמור לעיל נידון לאישור וחזר שוב לדיון לצורך פרסום הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעינין שלביות ביצוע.

לא התקבלו התנגדויות לפרסום ואין מניעה לאשר תיק זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	2018/0446.01
מספר סידורי	47

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה בשטח עד 25 מ"ר בקרקע
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור מכח 6% הקלה וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פייג איתי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	ברונשטיין ג"רמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	76

כתובת האתר

תירוש 13, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28054	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982	6	שטח צבורי פתוח	2500
5/28/04	תחילת תוקף	20/02/1986			
6027	תחילת תוקף	05/07/2002			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים קיים ברחוב תירוש 11, גילה.

הבניין הינו בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

המבנה נבחן ע"פ תב"ע 2825 ו 1905

ישנו היתר מס' 2018/446 שאמנם ע"ג המגרש הנידון אך נבחן ע"פ תב"ע עדכנית שאינה כוללת את המבנה הנוכחי,

תב"ע מס' 6027 משנת 2002.

בבקשה מוצע תוספת ממ"ד לדירה בקומת הקרקע בכניסה ד', ריצוף חצר ומדרגות בפיתוח ע"מ להוות כניסה לדירה מהחצר. כמו"כ סגירה חלקית של מרפסת קיימת (החלק המקורה)

כמו"כ תוספת קומה לדירה זו – הרחבה לדירה הקיימת בקומת המרתף.

בתהליך פתיחת תיק פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה עבור 6% תוספת שטחים

הקלה מקו בינוי עבור תוספת ממ"ד.

לאחר דיון ראשון בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע שכנים על השינויים בבקשה+ חתימות מחודשות.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	האם ניתן להכיר בהקלה של תוספת קומה (בפתיחת תיק בוצע הליך פרסום עבור 6% הקלה כמותית והקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד)
	לאחר בדיקה מחודשת והתייעצות מול מנהל האגף ולאור זאת שמדובר בבינוי תת קרקעי על אף שלא פורסמה הקלה לתוספת הקומה הנדרש יהיה ניתן להכיר בתהליך הפרסומי לכל בעלי חלקה זו אשר אישרו את הבקשה. וכן אילו היינו יוצאים להליך צמצום פרסום היינו נדרשים רק להחתיים את בעלי הזכויות, שאין מדובר בתוספת קומה על הגובלים, על כך נכון הוא להכיר בפרסומים ומשלוח הודעות שנערך על הקלה זו.
	התיק נידון בוועדה בתאריך 16/01/2024 ונדחה במתכונת המוצעת.
	כעת הוצג חישוב שטחים כנדרש ע"ג ההרמוניקה , הושלמו תנאים טרם דיון, הוצג תכנית צל ובוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36.
	שינויים בבקשה מדיון ראשון
	כעת מוצע ריצוף חצר ומדרגות פיתוח + כניסה נוספת לדירה

וכן סגירת מרפסת חלקית . המדרגות עומדות בתקנות, גובה 1.22 מ'. אין מניעה לאשר. התקבלו חתימות מחודשות מפתיחת תיק וכן התבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2825 תחילת תוקף: 08/07/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התיק נידון בוועדה בתאריך 16/01/2024 ונדחה במתכונת המוצעת. יש להוכיח כמה מ"ר שטחים נוצלו בחלקה, רק במידה ונוצלו כל השטחים ניתן יהיה לבקש 6% בהקלה כמותית. לא הושלמו תנאים טרם דיון. לא הוצגה תכנית צל עבור הממדים בכניסת המבקש. כמו"כ נדרש להקלה על תוספת קומה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. כעת הוצג חישוב שטחים כנדרש ע"ג ההרמוניקה , הושלמו תנאים טרם דיון והוצג תכנית צל ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. קווי בניין	25/06/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2023/5570 שאושר בתאריך 29/03/2023 בתיק המידע סומן קו כתום בלבד. מוצע ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית מערבית, יפורט בסעיף ממ"ד. מספר קומות ע"פ תיק המידע מספר הקומות הוא 2-4. בהוראות התכנית סעיף 8 נאמר: "ניתן יהיה לעשות שינויים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהייה חריגה ממגבלת מספר 3 הקומות". אך בהמשך הסעיף נאמר: "שטח הרצפות לבניה למגורים ומספר הקומות ומספר יחידות הדיור המרביים לכל מגרש יהיה כמפורט להלן". - מגרש 18 (המגרש הנידון) 2-4 קומות. בבקשה מוצע תוספת בקומת המרתף, דבר המהווה תוספת קומה כיוון שהשטח הופך לעיקרי. ע"פ חתך המבנה ניתן לראות שבאזור זה יש 3 קומות עיקרי וקומת מרתף. כעת מבוקש תוספת עיקרי בקומת מרתף סה"כ 4 קומות. לאחר עיון בתשריט התכנית ניתן לראות שהמבנה חולק ל-4 אזורים, 3 אזורים שבהם ניתן לבנות עד 4 קומות ובאזור המבוקש ניתן לבנות עד +3. לאחר בדיקה מחודשת ולאור זאת שמדובר בבניו תת קרקעי על אף שלא פורסמה הקלה לתוספת הקומה הנדרש יהיה ניתן להכיר בתהליך הפרסומי לכל בעלי חלקה זו אשר אישרו את הבקשה. וכן אילו היינו יוצאים להליך צמצום פרסום היינו נדרשים רק להחתים את בעלי הזכויות, שאין מדובר בתוספת קומה על הגובלים, על כך נכון הוא להכיר בפרסומים ומשלוח הודעות שנערך על הקלה זו. כיוון שהתוספת המוצעת מתבססת על 6% הקלה כמותית,		

היות ותכנית 2825 נגעה בשטחים וכן הופקדה לפני שנת 1989 אזי ניתן לבקש הקלה ב-6% אך ע"מ לקבל אותה על ע"ב להציג חישובים ע"פ הפירוט בסעיף שטחי בניה. שטחי בניה ע"פ עיון לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון. ישנו היתר מס' 2018/446 שנמצא ע"ג אותה חלקה אך נבחן ע"פ תב"ע שונה מס' 6027 כעת מבוקש תוספת בניה שמתבססת על 6% הקלה כמותית + וויתורי זכויות (הוויתורים גם מסתמכים על ההקלה). מצורף חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בו השטח המבוקש מבוסס על 6% כמותית. התיק נבחן ע"פ תב"ע 2825. בתב"ע זו יש נגיעה בשטחים ראה סעיף 8 (ג), על ע"ב להציג הוכחה שמגיע לבנין 6% הקלה בהתאם לפירוט להלן: יש להציג טבלה להיתרים שהופקו בכל החלקה, מה השטחים שאושרו וע"ס מה. האם נוצלו כלל השטחים מכוח התכניות התקפות והאם יש עודף. במידה ויתברר שנוצלו כל השטחים בחלקה ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית. חישוב 6% הקלה כמותית יתחלק לכל אחד ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו, ולא שווה בשווה כפי שבוצע. כעת מוצג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה, להלן הסבר השטחים: ע"פ תכנית 2825, במגרש 18 מותרת בניה של 4803 מ"ר. במגרש זה בנויים 4 בניינים 11,13,15,17. בבנין 11 אושרה תב"ע מס' 6027 בשנת 2002. שטח קיים בבנין 11 ע"פ היתר מקורי מס' 81/310 שטח עיקרי שאושר 1742.24 מ"ר. שטח קיים בבניינים 13,15 ע"פ היתר מקורי מס' 81/311 שטח עיקרי שאושר 1597.13 מ"ר.		

שטח קיים בבניין 17 ע"פ היתר מקורי מס' 1988/313 שטח עיקרי שאושר 1363.64 מ"ר. זכויות בניה נותרות $4803 - 4703.01 = 99.99$. בבנינים 13,15,17 ישנם 33 תתי חלקות. זכויות עבור כל תת חלקה $99.99 / 33 = 3.03$ מ"ר. תב"ע 2825 כפופה למתאר ניתן לבקש הקלה 6%. שטח המגרש 2150 מ"ר. $2150 * 0.06 = 129$ מ"ר. על אגף 1 בבניין 11 חלה תכנית 6027 שאושרה בשנת 2002. מס' דיירים באגף 2 בבנינים 13,15 $129 / 19 = 6.78$ מ"ר. ישנם 3 ויתורי זכויות מדיירי הבניין. $3 * 6.78 = 20.34$ מ"ר. $27.12 + 3.03 = 30.15$ מ"ר. עיקרי מוצע 30.14 מ"ר, עומד במותר. ממדים מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירת 23 בחזית מערבית. ע"פ מדיניות מהנדס העיר" ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית" ע"פ בדיקה נראה כי לא ניתן להציע ממ"ד בחזית האחורית, כיוון שלא נותר די שטח בין הבניין לגבול מגרש (2.7 מ'). ע"כ מיקום הממ"ד בחזית צידית נראה כמתאים. "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". המרחק בין המבנה לגבול מגרש הינו 5.64 מ', הממ"ד חורג בכ- 3.6 מ', עומד במותר.		

חלון הממ"ד מוצע לכיוון גבול המגרש דבר הנוגד את המדיניות, ע"כ לא ניתן לאשר את מיקום החלון בחזית זו ויש להציע חלון בחזית אחרת. כעת הוזז חלון הממ"ד , עומד במותר. תימוכין קניינים עבור הממ"ד נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי העמודה. בכניסת המבקש ישנם 7 תתי חלקות מתוכם המבקש + 4 חתימות סה"כ 5 מתוך 7, עומד ב2/3 המותרים. אך נדרש 1/3 מבעלי החלקה- ע"כ יש להשלים חתימות כנדרש. התקבל אישור ממנהל האגף יואל שבת (מתוויק בארכיב) על כך שלא נדרש להשלים 1/3 מבעלי החלקה וזאת לאור הנחיצות למתן פתרונות מיגון. תכנית צל לא הוצג תכנית צל עבור הדירות הנוספות בכניסה. ע"כ יש להשלים תכנית צל שתתן פתרון ליתר הדיירים בכניסת המבקש. לאחר השלמת תכנית צל ואישורה ע"י המחלקה יידרש משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ולחילופין 100% חתימות. הוצג תכנית צל לדיירי הכניסה ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 07/11/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 07/11/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 01/11/2023 "הרחבה לדירה קיימת אינה מצריכה אישור		

הסדרי תנועה." איכות סביבה- אושר בתאריך 07/02/2024 ע"י אלגרבל טליה. שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 07/01/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. שינויים בבקשה מדיון ראשון כעת מוצע ריצוף חצר ומדרגות פיתוח + כניסה נוספת לדירה וכן סגירת מרפסת חלקית אשר לא הוצג בפתיחת תיק. המדרגות עומדות בתקנות, גובה 1.22 מ'. אין מניעה לאשר. התקבלו חתימות מחודשות מפתיחת תיק וכן התבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות: יש להוכיח כמה מ"ר שטחים נוצלו בחלקה, רק במידה ונוצלו כל השטחים ניתן יהיה לבקש 6% בהקלה כמותית. לא הושלמו תנאים טרם דיון. לא הוצגה תכנית צל עבור הממדים בכניסת המבקש. כמו"כ נדרש להקלה על תוספת קומה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2023/5570 שאושר	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בתאריך 29/03/2023. בתיק המידע סומן קו כתום בלבד. מוצע ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית מערבית, יפורט בסעיף ממ"ד. מספר קומות ע"פ תיק המידע מספר הקומות הוא 2-4. בהוראות התכנית סעיף 8 נאמר : "ניתן יהיה לעשות שינויים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהייה חריגה ממגבלת מספר 3 הקומות". אך בהמשך הסעיף נאמר: " שטח הרצפות לבניה למגורים ומספר הקומות ומספר יחידות הדיור המרביים לכל מגרש יהיה כמפורט להלן".- מגרש 18 (המגרש הנידון) 2-4 קומות. בבקשה מוצע תוספת בקומת המרתף, דבר המהווה תוספת קומה כיוון שהשטח הופך לעיקרי. ע"פ חתך המבנה ניתן לראות שבאזור זה יש 3 קומות עיקרי וקומת מרתף. כעת מבוקש תוספת עיקרי בקומת מרתף סה"כ 4 קומות. לאחר עיון בתשריט התכנית ניתן לראות שהמבנה חולק ל-4 אזורים, 3 אזורים שבהם ניתן לבנות עד 4 קומות ובאזור המבוקש ניתן לבנות עד +3. משמע שניתן לבנות עד 3 קומות באזור זה (כפי הנראה הפלוס מתייחס לקומת המרתף). ע"כ נדרש להקלה על תוספת קומה, מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. כיוון שהתוספת המוצעת מתבססת על 6% הקלה כמותית, היות ותכנית 2825 נגעה בשטחים וכן הופקדה לפני שנת		

1989 אזי ניתן לבקש הקלה ב-6% אך ע"מ לקבל אותה על ע"ב להציג חישובים ע"פ הפירוט בסעיף שטחי בניה. שטחי בניה ע"פ עיון לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון. ישנו היתר מס' 2018/446 שנמצא ע"ג אותה חלקה אך נבחן ע"פ תב"ע שונה מס' 6027. כעת מבוקש תוספת בניה שמתבססת על 6% הקלה כמותית + וויתורי זכויות (הוויתורים גם מסתמכים על ההקלה). מצורף חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בו השטח המבוקש מבוסס על 6% כמותית. התיק נבחן ע"פ תב"ע 2825. בתב"ע זו יש נגיעה בשטחים ראה סעיף 8 (ג), על ע"ב להציג הוכחה שמגיע לבניין 6% הקלה בהתאם לפירוט להלן: יש להציג טבלה להיתרים שהופקו בכל החלקה, מה השטחים שאושרו וע"ס מה. האם נוצלו כלל השטחים מכוח התכניות התקפות והאם יש עודף. במידה ויתברר שנוצלו כל השטחים בחלקה ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית. חישוב 6% הקלה כמותית יתחלק לכל אחד ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו, ולא שווה בשווה כפי שבוצע. ממדים מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירת 23 בחזית מערבית. ע"פ מדיניות מהנדס העיר" ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית" ע"פ בדיקה נראה כי לא ניתן להציע ממ"ד בחזית האחורית, כיוון שלא נותר די שטח בין הבניין לגבול מגרש (2.7 מ'). ע"כ מיקום הממ"ד בחזית צידית נראה כמתאים.		

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". המרחק בין המבנה לגבול מגרש הינו 5.64 מ', הממ"ד חורג בכ- 3.6 מ', עומד במותר. חלון הממ"ד מוצע לכיוון גבול המגרש דבר הנוגד את המדיניות, ע"כ לא ניתן לאשר את מיקום החלון בחזית זו ויש להציע חלון בחזית אחרת. תימוכין קניינים עבור הממ"ד נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי העמודה. בכניסת המבקש ישנם 7 תתי חלקות מתוכם המבקש + 4 חתימות סה"כ 5 מתוך 7, עומד ב2/3 המותרים. אך נדרש 1/3 מבעלי החלקה- ע"כ יש להשלים חתימות כנדרש. תכנית צל לא הוצג תכנית צל עבור הדירות הנוספות בכניסה. ע"כ יש להשלים תכנית צל שתתן פתרון ליתר הדיירים בכניסת המבקש. לאחר השלמת תכנית צל ואישורה ע"י המחלקה יידרש משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ולחילופין 100% חתימות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 07/11/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 07/11/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך		

01/11/2023 "הרחבה לדירה קיימת אינה מצריכה אישור הסדרי תנועה." בכפוף לתיקונים ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל-90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות: יש להוכיח כמה מ"ר שטחים נוצלו בחלקה, רק במידה ונוצלו כל השטחים ניתן יהיה לבקש 6% בהקלה כמותית. לא הושלמו תנאים טרם דיון. לא הוצגה תכנית צל עבור הממדים בכניסת המבקש. כמו"כ נדרש להקלה על תוספת קומה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתחת תיק ככוללות הקלה ז. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2023/5570 שאושר בתאריך 29/03/2023. בתיק המידע סומן קו כתום בלבד. מוצע ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית מערבית, יפורט בסעיף ממ"ד. מספר קומות ע"פ תיק המידע מספר הקומות הוא 2-4.	07/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בהוראות התכנית סעיף 8 נאמר: "ניתן יהיה לעשות שינויים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהייה חריגה ממגבלת מספר 3 הקומות". אך בהמשך הסעיף נאמר: "שטח הרצפות לבניה למגורים ומספר הקומות ומספר יחידות הדיור המרביים לכל מגרש יהיה כמפורט להלן".- מגרש 18 (המגרש הנידון) 2-4 קומות. בבקשה מוצע תוספת בקומת המרתף, דבר המהווה תוספת קומה כיוון שהשטח הופך לעיקרי. ע"פ חתך המבנה ניתן לראות שבאזור זה יש 3 קומות עיקרי וקומת מרתף. כעת מבוקש תוספת עיקרי בקומת מרתף סה"כ 4 קומות. לאחר עיון בתשריט התכנית ניתן לראות שהמבנה חולק ל-4 אזורים, 3 אזורים שבהם ניתן לבנות עד 4 קומות ובאזור המבוקש ניתן לבנות עד +3. משמע שניתן לבנות עד 3 קומות באזור זה (כפי הנראה הפלוס מתייחס לקומת המרתף). ע"כ נדרש להקלה על תוספת קומה, מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. כיוון שהתוספת המוצעת מתבססת על 6% הקלה כמותית, היות ותכנית 2825 נגעה בשטחים וכן הופקדה לפני שנת 1989 אזי ניתן לבקש הקלה ב-6% אך ע"מ לקבל אותה על ע"ב להציג חישובים ע"פ הפירוט בסעיף שטחי בניה. שטחי בניה ע"פ עיון לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון. ישנו היתר מס' 2018/446 שנמצא ע"ג אותה חלקה אך נבחן ע"פ תב"ע שונה מס' 6027.		

כעת מבוקש תוספת בניה שמתבססת על 6% הקלה כמותית + וויתורי זכויות (הוויתורים גם מסתמכים על ההקלה). מצורף חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בו השטח המבוקש מבוסס על 6% כמותית. התיק נבחן ע"פ תב"ע 2825. בתב"ע זו יש נגיעה בשטחים ראה סעיף 8 (ג), על ע"ב להציג הוכחה שמגיע לבנין 6% הקלה בהתאם לפירוט להלן: יש להציג טבלה להיתרים שהופקו בכל החלקה, מה השטחים שאושרו וע"ס מה. האם נוצלו כלל השטחים מכוח התכניות התקפות והאם יש עודף. במידה ויתברר שנוצלו כל השטחים בחלקה ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית. חישוב 6% הקלה כמותית יתחלק לכל אחד ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו, ולא שווה בשווה כפי שבוצע. ממדים מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירת 23 בחזית מערבית. ע"פ מדיניות מהנדס העיר" ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית" ע"פ בדיקה נראה כי לא ניתן להציע ממ"ד בחזית האחורית, כיוון שלא נותר די שטח בין הבנין לגבול מגרש (2.7 מ'). ע"כ מיקום הממ"ד בחזית צידית נראה כמתאים. "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". המרחק בין המבנה לגבול מגרש הינו 5.64 מ', הממ"ד חורג בכ- 3.6 מ', עומד במותר. חלון הממ"ד מוצע לכיוון גבול המגרש דבר הנוגד את המדיניות, ע"כ לא ניתן לאשר את מיקום החלון בחזית זו ויש להציע חלון בחזית אחרת.		

תימוכין קניינים עבור הממ"ד נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי העמודה. בכניסת המבקש ישנם 7 תתי חלקות מתוכם המבקש + 4 חתימות סה"כ 5 מתוך 7, עומד ב2/3 המותרים. אך נדרש 1/3 מבעלי החלקה- ע"כ יש להשלים חתימות כנדרש. תכנית צל לא הוצג תכנית צל עבור הדירות הנוספות בכניסה. ע"כ יש להשלים תכנית צל שתתן פתרון ליתר הדיירים בכניסת המבקש. לאחר השלמת תכנית צל ואישורה ע"י המחלקה יידרש משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ולחילופין 100% חתימות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 07/11/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 07/11/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 01/11/2023 "הרחבה לדירה קיימת אינה מצריכה אישור הסדרי תנועה." בכפוף לתיקונים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	07/01/2024	חוות דעת תכנונית

2825 תחילת תוקף: 08/07/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 העמדת מבנים תכניות כפופות: 1905 התכנית כפופה לתכנית המתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא נמצא סעיף סטייה ניכרת בתב"ע זו. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2023/5570 שאושר בתאריך 29/03/2023. בתיק המידע סומן קו כתום בלבד. מוצע ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית מערבית, יפורט בסעיף ממ"ד. מספר קומות ע"פ תיק המידע מספר הקומות הוא 2-4. בהוראות התכנית סעיף 8 נאמר: "ניתן יהיה לעשות שינויים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהייה חריגה ממגבלת מספר 3 הקומות". אך בהמשך הסעיף נאמר: "שטח הרצפות לבניה למגורים ומספר הקומות ומספר יחידות הדיור המרביים לכל מגרש יהיה כמפורט להלן". - מגרש 18 (המגרש הנידון) 2-4 קומות.		

בבקשה מוצע תוספת בקומת המרתף, דבר המהווה תוספת קומה כיוון שהשטח הופך לעיקרי. ע"פ חתך המבנה ניתן לראות שבאזור זה יש 3 קומות עיקרי וקומת מרתף. כעת מבוקש תוספת עיקרי בקומת מרתף סה"כ 4 קומות. לאחר עיון בתשריט ניתן לראות שהמבנה חולק ל-4 אזורים, 3 אזורים שבהם ניתן לבנות עד 4 קומות ובאזור המבוקש ניתן לבנות עד +3 קומות. משמע שניתן לבנות עד 3 קומות באזור זה (כפי הנראה הפלוס מתייחס לקומת המרתף). ע"כ נדרש להקלה על תוספת קומה, מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. כיוון שהתוספת המוצעת מתבססת על 6% הקלה כמותית, היות ותכנית 2825 נגעה בשטחים וכן הופקדה לפני שנת 1989 אזי ניתן לבקש הקלה ב-6% אך ע"מ לקבל אותה על ע"ב להציג חישובים ע"פ הפירוט בסעיף שטחי בניה. גבהים לא רלוונטי לבקשה. מספר יחידות דיור לא רלוונטי לבקשה. שטחי בניה ע"פ עיון לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון.		

ישנו היתר מס' 2018/446 שנמצא ע"ג אותה חלקה אך נבחן ע"פ תב"ע שונה מס' 6027. כעת מבוקש תוספת בניה שמתבססת על 6% הקלה כמותית + וויתורי זכויות (הוויתורים גם מסתמכים על ההקלה). מצורף חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בו השטח המבוקש מבוסס על 6% כמותית. התיק נבחן ע"פ תב"ע 2825. בתב"ע זו יש נגיעה בשטחים ראה סעיף 8 (ג), על ע"ב להציג הוכחה שמגיע לבניין 6% הקלה בהתאם לפירוט להלן: יש להציג טבלה להיתרים שהופקו בכל החלקה, מה השטחים שאושרו וע"ס מה. האם נוצלו כלל השטחים מכוח התכניות התקפות והאם יש עודף. במידה ויתברר שנוצלו כל השטחים בחלקה ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית. חישוב 6% הקלה כמותית יתחלק לכל אחד ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו, ולא שווה בשווה כפי שבוצע. תימוכין קניינים עבור התוספת במידה ויוכח מקור שטחים למבוקש, ישנם 2/3 חתימות מכניסת המבקש +4 המבקש סה"כ 5 חתימות מתוך 7. ממדים מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירת 23 בחזית מערבית. ע"פ מדיניות מהנדס העיר" ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית" ע"פ בדיקה נראה כי לא ניתן להציע ממ"ד בחזית האחורית, כיוון שלא נותר די שטח בין הבניין לגבול מגרש (2.7 מ'). ע"כ מיקום הממ"ד בחזית צידית נראה כמתאים.		

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שלישי מרוחב המרווח, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". המרחק בין המבנה לגבול מגרש הינו 5.64 מ', הממ"ד חורג בכ- 3.6 מ', עומד במותר. חלון הממ"ד מוצע לכיוון גבול המגרש דבר הנוגד את המדיניות, ע"כ לא ניתן לאשר את מיקום החלון בחזית זו ויש להציע חלון בחזית אחרת. תימוכין קניינים עבור הממ"ד נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי העמודה. בכניסת המבקש ישנם 7 תתי חלקות מתוכם המבקש + 4 חתימות סה"כ 5 מתוך 7, עומד ב2/3 המותרים. אך נדרש 1/3 מבעלי החלקה- ע"כ יש להשלים חתימות כנדרש. תכנית צל לא הוצג תכנית צל עבור הדירות הנוספות בכניסה. ע"כ יש להשלים תכנית צל שתתן פתרון ליתר הדיירים בכניסת המבקש. לאחר השלמת תכנית צל ואישורה ע"י המחלקה יידרש משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ולחילופין 100% חתימות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 07/11/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 07/11/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך		

01/11/2023 "הרחבה לדירה קיימת אינה מצריכה אישור הסדרי תנועה." התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה עבור 6% תוספת שטחים הקלה מקו בינוי עבור תוספת ממ"ד.	25/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 אגף שפ"ע להשלמת הערבות והפיצוי הנופי.	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

האם ניתן להכיר בהקלה של תוספת קומה (בפתיחת תיק בוצע הליך פרסום עבור 6% הקלה כמותית והקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד)

לאחר בדיקה מחודשת והתייעצות מול מנהל האגף ולאור זאת שמדובר בבינוי תת קרקעי על

אף שלא פורסמה הקלה לתוספת הקומה הנדרש יהיה ניתן להכיר בתהליך הפרסומי לכל בעלי חלקה זו אשר אישרו את הבקשה. וכן אילו היינו יוצאים להליך צמצום פרסום היינו נדרשים רק להחתים את בעלי הזכויות, שאין מדובר בתוספת קומה על הגובלים, על כך נכון הוא להכיר בפרסומים ומשלוח הודעות שנערך על הקלה זו.

התיק נידון בוועדה בתאריך 16/01/2024 ונדחה במתכונת המוצעת.

כעת הוצג חישוב שטחים כנדרש ע"ג ההרמוניקה, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצג תכנית צל ובוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

שינויים בבקשה מדיון ראשון

כעת מוצע ריצוף חצר ומדרגות פיתוח + כניסה נוספת לדירה וכן סגירת מרפסת חלקית .

המדרגות עומדות בתקנות, גובה 1.22 מ'. אין מניעה לאשר.

התקבלו חתימות מחודשות מפתיחת תיק וכן התבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2004/0455.04</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יעקב בני
עורך הבקשה	כהן אורה
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

דרך בית לחם 114, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30001	86	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0920	תחילת תוקף	12/01/1961			
0920	תחילת תוקף	12/01/1961			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
6883	תחילת תוקף	14/05/2002			
6883	תחילת תוקף	14/05/2002	86	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרי הבניה הרלוונטיים שהופק בחלקה הנידונה:

הופק בתאריך - 02/04/2006 בת.ב. 2004/0455.00 עבור "תוספת בניה עבור 36 דירות."

מהות הבקשה:

הבקשה המוצעת ברחוב בית לחם 114 , בשכונת תלפיות. גוש: 30001 חלקה: 86.
מדובר במבנה מגורים בן 5 קומות, בעל 4 כניסות וגג שטוח.

מצב מוצע:

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד לקומת קרקע בחזית המזרחית (חזית קדמית) של המבנה. אורך 3.00 ,
רוחב 3.00

סה"כ: 9 מ"ר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

1

.חריגה מקו בניין צפוני (אחורי) בשיעור של 62 ס"מ.

2

.חריגה מקו בניין מזרחי (אחורי) בשיעור של 185 ס"מ.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 18/04/2023.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
26/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה. התקבל אישור 30/11/23, אך יש להתייחס לגז רדון ע"ג התכניות ולהוסיף את הפרט ע"ג ההרמוניקה.
26/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6883 תחילת תוקף: 14/05/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר: בתאריך 08/11/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לדחות לצורך השלמת תנאים" להלן החלטת הוועדה: *תימוכין קניינים יש להשלים במלואו- הוצג כנדרש 2/3 מהעמודה ו- 1/3 מהבניין. * קיים תנאי איכות הסביבה שהובאה לדחייה בתאריך 06/07/2023- התקבל אישור 30/11/23, אך יש להתייחס לגז רדון ולהוסיף את הפרט ע"ג התכנית. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני . קו בניין אדום – עבור בינוי. להלן ממצאי הבדיקה: הבקשה חורגת בהוראות קווי הבניין המאושרים כיוון שמוצע בבקשה ממ"ד החורג מקווי הבניין. ממ"ד: מוצע בבקשה ממ"ד בקומת קרקע מפלס +0.00		

לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות ובכפוף להליך של פרסום הקלה: מיקום הממ"ד: ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת - ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים. בבקשה מדובר בתוכנית בעלת 3 חזיתות קדמיות ו-1 צידית המוצע בבקשה ממוקם בחזית קדמית כאשר בהתייעצות מול ר"צ חנאן ומנהל האגף יואל, נמצא שזו האופציה היחידה הקיימת ואשר נותנת מענה לדירות העמודה תוך שמירה על אוורור יתר החדרים והשתלבות עם חזית הבניין. הבליטה למרווח הציד: לא תעלה על שני שלישי מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. הבקשה עומדת בנדרש. הגשת תכנית צל: כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. תוכנית צל לממ"דים בעמודות הנוספות בבניין איננה ישימה כיוון שמצד אחד מונעת אוורור 2 חדרים בדירה ומצד שני לא נותנת מענה לשטח ממ"ד נדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף, לפיכך ובהנחיית מנהל האגף, ניתן לוותר במקרה זה על תכנית הצל ליתר העמודות וכשירצו לבנות ממ"דים הנושא ייבחן. תימוכין קנייניים: כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. על עורך הבקשה להגיע ל 1\3 החתמות שכנים מהבניין, לפי בדיקה שנערכה 9 משפחות מסך 38 כל הבניין חתמו. על עורך הבקשה להחתים עוד 4 דיירים נוספים כדי לעמוד בתנאי, בנוסף על עורך הבקשה להציג 2/3 מבעלי העמודה בנכס ולסמן ע"ג התכניות תתי החלקות . ככל וקיימים החתימות הנדרשות נא להעביר לבוחנת הרישוי. - הוצג כנדרש 2/3 מהעמודה ו- 1/3 מהבניין סה"כ 13 שכנים חתמו.		

אישור איכות הסביבה: התקבל לדחות את הבקשה ממחלקת איכות הסביבה מחוסר במסמכים נדרשים בתאריך. 06/07/2023 - התקבל אישור 30/11/23, אך יש להתייחס לגז רדון ולהוסיף את הפרט ע"ג התכנית. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a- תוקן כנדרש.		
* תימוכין קניינים יש להשלים במלואו. * קיים תנאי איכות הסביבה שהובאה לדחייה בתאריך 06/07/2023. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני . קו בניין אדום – עבור בינוי. להלן ממצאי הבדיקה: הבקשה חורגת בהוראות קווי הבניין המאושרים כיוון שמוצע בבקשה ממ"ד החורג מקווי הבניין. ממ"ד: מוצע בבקשה ממ"ד בקומת קרקע מפלס +0.00 לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות ובכפוף להליך של פרסום הקלה:	08/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מיקום הממ"ד: ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת - ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים . בבקשה מדובר בתוכנית בעלת 3 חזיתות ו 10 קדמיות ו 1 צידית המוצע בבקשה ממוקם בחזית קדמית כאשר בהתייעצות מול ר"צ חנאן ומנהל האגף יואל, נמצא שזו האופציה היחידה הקיימת ואשר נותנת מענה לדירות העמודה תוך שמירה על אוורור יתר החדרים והשתלבות עם חזית הבנין. הבליטה למרווח הצידי : לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום . הבקשה עומדת בנדרש. הגשת תכנית צל : כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. תוכנית צל לממ"דים בעמודות הנוספות בבניין איננה ישימה כיוון שמצד אחד מונעת אוורור 2 חדרים בדירה ומצד שני לא נותנת מענה לשטח ממ"ד נדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף, לפיכך ובהנחיית מנהל האגף, ניתן לוותר במקרה זה על תכנית הצל ליתר העמודות וכשירצו לבנות ממ"דים הנושא ייבחן. תימוכין קנייניים: כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. על עורך הבקשה להגיע ל 1\3 החתמות שכנים מהבנין, לפי בדיקה שנערכה 9 משפחות מסך 38 כל הבניין חתמו. על עורך הבקשה להחתים עוד 4 דיירים נוספים כדי לעמוד בתנאי, בנוסף על עורך הבקשה להציג 2/3 מבעלי העמודה בנכס ולסמן ע"ג התכניות תתי החלקות . ככל וקיימים החתימות הנדרשות נא להעביר לבוחנת הרישוי. אישור איכות הסביבה: התקבל לדחות את הבקשה ממחלקת איכות הסביבה מחוסר במסמכים נדרשים בתאריך 06/07/2023.		

הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6883 תחילת תוקף: 14/05/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 6883 תחילת תוקף 14/05/2018, אזור מגורים מיוחד. 178129 תחילת תוקף 01/09/2018, יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. 178129 תחילת תוקף 01/09/2018, דרך מוצעת. 0920 תחילת תוקף 12/01/1961, דרך חדשה או קיימת. 0920 תחילת תוקף 12/01/1961, אזור מגורים מיוחד. סטייה ניכרת: התכנית תב"ע 6883 החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראות סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: עפ"י סעיף 6ב לתקנון תכנית 6883 "קביעת בינוי לתוספת בנייה סטנדרטיות בכל קומות הבניין, לשם הרחבת יח"ד	18/10/2023	חוות דעת תכנונית

קיימות, הכל בהתאם לנספח בינוי". קומת קרקע +0.00: מוצע תוספת ממ"ד בחזית מזרחית. שלביות ביצוע: סעיף 9.2 " הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייה בשלבים". המוצע בבקשה לא מתייחס לשלביות ביצוע כיוון שמדובר בתוספת ממ"ד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני . קו בניין אדום – עבור בינוי. להלן ממצאי הבדיקה: הבקשה חורגת בהוראות קווי הבניין המאושרים כיוון שמוצע בבקשה ממ"ד החורג מקווי הבניין. ממ"ד: מוצע בבקשה ממ"ד בקומת קרקע מפלס +0.00 לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות ובכפוף להליך של פרסום הקלה: מיקום הממ"ד: ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת - ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים . בבקשה מדובר בתוכנית בעלת 3 חזיתות ו10 קדמיות ו1 צידית המוצע בבקשה ממוקם בחזית קדמית כאשר בהתייעצות מול ר"צ חנאן ומנהל האגף יואל, נמצא שזו האופציה היחידה הקיימת ואשר נותנת מענה לדירות העמודה תוך שמירה על אוורור יתר החדרים והשתלבות עם חזית הבנין. הבליטה למרווח הציד: לא תעלה על שני שליש מרוחב		

המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום . הבקשה עומדת בנדרש. הגשת תכנית צל : כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. תוכנית צל לממ"דים בעמודות הנוספות בבניין איננה ישימה כיוון שמצד אחד מונעת אוורור 2 חדרים בדירה ומצד שני לא נותנת מענה לשטח ממ"ד נדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף, לפיכך ובהנחיית מנהל האגף, ניתן לוותר במקרה זה על תכנית הצל ליתר העמודות וכשירצו לבנות ממ"דים הנושא ייבחן. תימוכין קנייניים: כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. על עורך הבקשה להגיע ל 1\3 החתמות שכנים מהבנין, לפי בדיקה שנערכה 9 משפחות מסך כל הבניין חתמו על עורך הבקשה להחתים עוד 4 דיירים נוספים כדי לעמוד בתנאי, בנוסף על עורך הבקשה להציג לי 2/3 מבעלי העמודה בנכס ולסמן לי ע"ג התכניות תתי החלקות . ככל וקיימים החתימות הנדרשות נא להעביר לבוחנת הרישוי. חיזוק מבנים: עפ"י מהנדס השלד בבקשה המבנה לא נידרש בחיזוקים, נבדק במעמד הדסק. אישור איכות הסביבה: התקבל לדחות את הבקשה ממחלקת איכות הסביבה מחוסר במסמכים נדרשים בתאריך 06/07/2023. אישור אגף שפ"ע:		

התקבל אישור אגף שפ"ע לאשר את הבקשה בתאריך 04/05/2023 ע"י בא"ר ורה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a		
* תימוכין קניינים יש להשלים במלואו. * קיים תנאי איכות הסביבה שהובאה לדחייה בתאריך 06/07/2023. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני . קו בניין אדום – עבור בינוי. להלן ממצאי הבדיקה: הבקשה חורגת בהוראות קווי הבניין המאושרים כיוון שמוצע בבקשה ממ"ד החורג מקווי הבניין. ממ"ד:	18/10/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה ממ"ד בקומת קרקע מפלס +0.00 לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות ובכפוף להליך של פרסום הקלה: מיקום הממ"ד: ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת - ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים . בבקשה מדובר בתוכנית בעלת 3 חזיתות ו10 קדמיות ו1 צידית המוצע בבקשה ממוקם בחזית קדמית כאשר בהתייעצות מול ר"צ חנאן ומנהל האגף יואל, נמצא שזו האופציה היחידה הקיימת ואשר נותנת מענה לדירות העמודה תוך שמירה על אוורור יתר החדרים והשתלבות עם חזית הבנין. הבליטה למרווח הציד: לא תעלה על שני שלישי מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום . הבקשה עומדת בנדרש. הגשת תכנית צל : כל בקשה לתוספת ממ"ד בבנין קיים מעבר לקווי הבנין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבנין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. תוכנית צל לממ"דים בעמודות הנוספות בבנין איננה ישימה כיוון שמצד אחד מונעת אוורור 2 חדרים בדירה ומצד שני לא נותנת מענה לשטח ממ"ד נדרש ע"פ תקנות פיקוד העורף, לפיכך ובהנחיית מנהל האגף, ניתן לוותר במקרה זה על תכנית הצל ליתר העמודות וכשירצו לבנות ממ"דים הנושא ייבחן. תימוכין קנייניים: כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. על עורך הבקשה להגיע ל 1\3 החתמות שכנים מהבנין, לפי בדיקה שנערכה 9 משפחות מסך 38 כל הבנין חתמו. על עורך הבקשה להחתים עוד 4 דיירים נוספים כדי לעמוד בתנאי, בנוסף על עורך הבקשה להציג 2/3 מבעלי העמודה בנכס ולסמן ע"ג התכניות תתי החלקות . ככל וקיימים החתימות הנדרשות נא להעביר לבוחנת הרישוי.		

אישור איכות הסביבה: התקבל לדחות את הבקשה ממחלקת איכות הסביבה מחוסר במסמכים נדרשים בתאריך 06/07/2023. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a		
חריגה מקו בנין צפוני (אחורי) בשיעור של 62 ס"מ - לצורך בניית ממ"ד חריגה מקו בנין מזרחי (צידי) בשיעור של 185 ס"מ - לצורך בניית ממ"ד.	01/03/2023	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
	אישור צוות תכנית אב לתחבורה, לקרבה לרכבת הקלה.	9
	אישור סופי של איכות סביבה	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה.

התקבל אישור 30/11/23, אך יש להתייחס לגז רדון ע"ג התכניות ולהוסיף את הפרט ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2003/0514.18</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טבלין מקסים
עורך הבקשה	אלפנט אסתי
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

אודם 50, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28055	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	113	דרך מאושרת	
2825	תחילת תוקף	08/07/1982			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982	20	מעבר ציבורי להולכי רגל	236
5/28/04	תחילת תוקף	20/02/1986			
5/28/04	תחילת תוקף	20/02/1986	15	אזור מגורים 3-4 קומות	
5548	תחילת תוקף	01/02/2000			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מדובר בבניין מגורים הכולל בקומת הכניסה חנויות כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 7 כולל תוספת

שטח מכוח 5% השלמת דירת גג

היתרים קודמים: מנתוני המערכת קיימים מספר היתרי בניה

היתר בניה אחרון הופק בבקשה 2003/514.12 לתוספת בניה לפי תב"ע וכן יש בקשה בהליך רישוי בת.ב 2003/514.17.

פרסום הקלות

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי-

הקלה בדבר תוספת מכוח 5% השלמת קומת גג

כאשר תום מועד הגשת התנגדויות מיום 25.4.2023 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 שימור, : לא נדרש בבקשה הנוכחית.

אישור שפ"ע : נדרש התקבל אישור מיום 1.5.2023

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 12.6.2023

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	יש לתקן כנדרש מטה ולפרסום לטובת שלביות ביצוע. תיקונים ע"ג ההרמוניקה: 1. יש לשנות את מס התב"ע ע"ג טופס 1 2. הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות : 3. לא פרסמו הקלה לעניין " בנייה שלא בהינף אחד " - עפ"י סעיף 9(יא) יש לפרסום הקלה לשלביות ביצוע.

4. לא הגישו קו בנין כתום וזאת כאשר מבקשים תוספות בניה מחוץ לקונטור המבנה הקיים ולא ניתן לבחון עמידות תוספות בניה אלו בקו בנין- על עורכת הבקשה לסמן קו בניין כתום בהתאם לבינוי הקיים בקומה מתחת ובכך המוצע בתחום קווי הקו הבניין הכתום. 5. עורך הבקשה לא נתן על כך את הדעת ולכן יש להציג בתוכנית התאמה למצב הקיים ורק לאחר מכן הדבר יבחן שוב – מוצע בהיתר גג קונסטרוקטיבי ובפועל נבנה גג רעפים, עורך הבקשה הציג גג זה להריסה כיוון שאינו נבנה עפ"י היתר בנוסף שוחחתי עם עורכת הבקשה ונאמר כי הבעלים עודכן כי הגג להריסה- כתנאי לגורמים יש לקבל חתימת השכן תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / פרסום \ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים/ לא יבוצע ההליך הפרסומי - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5548 תחילת תוקף: 01/02/2000 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: בתאריך 05/09/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת"	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

להלן החלטת הוועדה: הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות : 1. לא פרסמו הקלה לעניין " בנייה שלא בהינף אחד " - עפ"י סעיף 9(יא) יש לפרסום הקלה לשלכיות ביצוע. 2. לא הגישו קו בנין כתום וזאת כאשר מבקשים תוספות בניה מחוץ לקונטור המבנה הקיים ולא ניתן לבחון עמידות תוספות בניה אלו בקו בנין- על עורכת הבקשה לסמן קו בנין כתום בהתאם לבינוי הקיים בקומה מתחת ובכך המוצע בתחום קווי הקו הבנין הכתום. לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הוספת מידות לתוספת הבניה , ניקוזים ושיפועים וכן 2 חתכים בכל תוספת בניה וכן הקלה לעניין "בנייה שלא בהינף אחד " וכמובן הבינוי יתוכנן לפי נספח התב"ע. - המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי כל המוצע שאינו עפ"י נספח הבינוי פורסמה הקלה בשונה מנספח הבינוי. הרמוניקה תוקנה עפ"י תכנית a. להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 7 קומה ג' - תוספת בניה מהסלון חזית מערבית בעומק של 1.8 מטר אך באורך השונה מנספח הבינוי – לפי תב"ע לדירה זו ניתן לבקש בינוי וזאת מעל הבינוי של השכן- מבוקש כנדרש מעל הבינוי של השכן. לשכן קיים בינוי אשר יש להציג עבורו היתר בניה וכן להתאים את גודל התוספת למותר לפי תב"ע ולפי הקיים בשטח – המוצע בבקשה הינו מעל בינוי אשר אושר בהיתר מס 2003/514.2. באם אין היתר בניה יש לצרף שכן זה לבקשה כי לא ניתן לבקש מעטפת היות ומדובר בבינוי קיים – קיים היתר. תוספת בניה מהחדר בחזית מערבית מעל תוספת בניה אשר אושרה לשכן בבקשה 2003/514.2 י. יש לציין כי הבינוי של השכן נבנה בשונה מהיתר בניה שניתן לו ובאופן שהגג נבנה מחומר קל . עורך הבקשה לא נתן על כך את הדעת ולכן יש להציג בתוכנית התאמה למצב הקיים ורק לאחר מכן הדבר יבחן שוב – מוצע בהיתר גג קונסטרוקטיבי ובפועל נבנה גג רעפים, עורך הבקשה הציג גג זה להריסה כיוון שאינו נבנה עפ"י היתר בנוסף שוחחתי עם עורכת הבקשה ונאמר כי		

הבעלים עודכן כי הגג להריסה- כתנאי לגורמים יש לקבל חתימת השכן יובהר כי הסגירה מבוקשת מכוח 5% השלמת דירת גג . תוספת בניה בחזית מזרחית ע"י הגדלת המטבח בכך שמצרפים אליו את מרפסת השרות – בוטל ואינו מוצע בבקשה זו. וכן למטבח מבקשים הגלה נוספת אשר לא תואמת נספח בינוי ומבוקשת מחוץ לקונטור המבנה הקיים ועבור כך יש להגיש קו בנין כתום על מנת לבחון זאת- בוטל ואינו מוצע בבקשה זו. תוספת זו מבוקשת מעל בינוי קיים של השכנים כאשר עבור בינוי זה לא נמצא היתר בניה ועורכת הבקשה לא נתנה על כך את הדעת- בוטל ואינו מוצע בבקשה זו. על מנת לבחון בינוי זה המבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג יש להציג קו בנין כתום וכן היתר בניה לבינוי אשר קיים לשכנים מתחת תוספת זו -בוטל ואינו מוצע בבקשה זו. תוספת בניה מהחדר בחזית מזרחית בשונה מנספח הבינוי וזאת כי לפי נספח ניתן לצאת מהחדר למרפסת גג בלבד- פורסמה הקלה מנספח הבינוי וסגירת המרפסת מכוח 5%. יש לציין כי לשכן קיים בינוי מאושר בבקשה 2003/514.2 ועכשיו מבקשים לסגור גג זה מכוח 5% השלמת דירת גג - ניתן לאשר כי פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וכן הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג ניתן לראות סעיף שטחים .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :	05/09/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

1. לא פרסמו הקלה לעניין " בנייה שלא בהינף אחד " 2. לא הגישו קו בנין כתום וזאת כאשר מבקשים תוספות בניה מחוץ לקונטור המבנה הקיים ולא ניתן לבחון עמידות תוספות בניה אלו בקו בנין .. לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הוספת מידות לתוספת הבניה , ניקוזים ושיפועים וכן 2 חתכים בכל תוספת בניה וכן הקלה לעניין "בנייה שלא בהינף אחד " וכמובן הבינוי יתוכנן לפי נספח התב"ע . להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 7 קומה ג' - תוספת בניה מהסלון חזית מערבית בעומק של 1.8 מטר אך באורך השונה מנספח הבינוי – לפי תב"ע לדירה זו ניתן לבקש בינוי וזאת מעל הבינוי של השכן . לשכן קיים בינוי אשר יש להציג עבורו היתר בניה וכן להתאים את גודל התוספת למותר לפי תב"ע ולפי הקיים בשטח באם אין היתר בניה יש לצרף שכן זה לבקשה כי לא ניתן לבקש מעטפת היות ומדובר בבינוי קיים . תוספת בניה מהחדר בחזית מערבית מעל תוספת בניה אשר אושרה לשכן בבקשה 2003/514.2 . יש לציין כי הבינוי של השכן נבנה בשונה מהיתר בניה שניתן לו ובאופן שהגג נבנה מחומר קל . עורך הבקשה לא נתן על כך את הדעת ולכן יש להציג בתוכנית התאמה למצב הקיים ורק לאחר מכן הדבר יבחן שוב יובהר כי הסגירה מבוקשת מכוח 5% השלמת דירת גג . תוספת בניה בחזית מזרחית ע"י הגדלת המטבח בכך שמצרפים אליו את מרפסת השרות – תואם תב"ע ניתן לאשר . וכן למטבח מבקשים הגלה נוספת אשר לא תואמת נספח בינוי ומבוקשת מחוץ לקונטור המבנה הקיים ועבור כך יש להגיש קו בנין כתום על מנת לבחון זאת . תוספת זו מבוקשת מעל בינוי קיים של השכנים כאשר עבור בינוי זה לא נמצא היתר בניה ועורכת הבקשה לא נתנה על כך את הדעת .		

על מנת לבחון בינוי זה המבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג יש להציג קו בנין כתום וכן היתר בניה לבינוי אשר קיים לשכנים מתחת תוספת זו . תוספת בניה מהחדר בחזית מזרחית בשונה מנספח הבינוי וזאת כי לפי נספח ניתן לצאת מהחדר למרפסת גג בלבד . יש לציין כי לשכן קיים בינוי מאושר בבקשה 2003/514.2 ועכשיו מבקשים לסגור גג זה מכוח 5% השלמת דירת גג - ניתן לאשר כי פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וכן הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג ניתן לראות סעיף שטחים . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ תב"ע 5548 תחילת תוקף 1.2.2000 הקובעת אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת: אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט כאשר הבינוי לא תואם לנספח זה פורסמה הקלה כנדרש ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר מבקשים מספר תוספות בניה כמפורט להלן : הגדלת החדר בחזית מזרחית לא תואם נספח בינוי ומבוקשת בתחום קוי הבנין למרפסת כאשר המרפסת מבוקשת לסגירה מכוח 5% השלמת דירת גג הגדלת המטבח בחזית מזרחית בתחום מסתור כביסה קיים תואם נספח בינוי ומבוקש בתחום קוי הבנין . אך למטבח מבקשים הגלה נוספת אשר לא תואמת נספח בינוי ומבוקשת מחוץ לקונטור המבנה הקיים ועבור כך יש להגיש קו בנין כתום על מנת לבחון זאת יובהר כי לשכנים מתחת לדירת המבקש קיים בינוי אשר לא נמצא עבורו היתר בניה יש לתת על כך את הדעת , בינוי זה מבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג הגדלת הסלון בחזית מערבית מבוקשת בתחום קו בנין אך	28/08/2023	חוות דעת תכנונית

במידות השונות מהנספח -יש להתאים גודל לנספח . הגדלת החדר בחזית מערבית מבוקש בתחום קו בנין של תוספת השכן מתחת אך ניתן לראות לפי התמונות כי שכן זה בנה את התוספת מחומרים קלים כך שאין מדובר בגג קיים ולכן יש להציג בתוכניות התאמה למצב קיים ואז יבחן הנושא שוב מס' יח"ד :לא מבקשים תוספת יח"ד אלא הגדלת דירה קיימת בינוי : עבור דירה מספר 7 את הבינוי הבא : קומה ג' - תוספת בניה מהסלון חזית מערבית בעומק של 1.8 מטר אך באורך השונה מנספח הבינוי – לפי תב"ע לדירה זו ניתן לבקש בינוי וזאת מעל הבינוי של השכן . לשכן קיים בינוי אשר יש להציג עבורו היתר בניה וכן להתאים את גודל התוספת למותר לפי תב"ע ולפי הקיים בשטח באם אין היתר בניה יש לצרף שכן זה לבקשה כי לא ניתן לבקש מעטפת היות ומדובר בבינוי קיים . תוספת בניה מהחדר בחזית מערבית מעל תוספת בניה אשר אושרה לשכן בבקשה 2003/514.2 י. יש לציין כי הבינוי של השכן נבנה בשונה מהיתר בניה שניתן לו ובאופן שהגג נבנה מחומר קל . עורך הבקשה לא נתן על כך את הדעת ולכן יש להציג בתוכנית התאמה למצב הקיים ורק לאחר מכן הדבר יבחן שוב יובהר כי הסגירה מבוקשת מכוח 5% השלמת דירת גג . תוספת בניה בחזית מזרחית ע"י הגדלת המטבח בכך שמצרפים אליו את מרפסת השרות – תואם תב"ע ניתן לאשר . וכן למטבח מבקשים הגלה נוספת אשר לא תואמת נספח בינוי ומבוקשת מחוץ לקונטור המבנה הקיים ועבור כך יש להגיש קו בנין כתום על מנת לבחון זאת . תוספת זו מבוקשת מעל בינוי קיים של השכנים כאשר עבור בינוי זה לא נמצא היתר בניה ועורכת הבקשה לא נתנה על כך את הדעת .		

על מנת לבחון בינוי זה המבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג יש להציג קו בנין כתום וכן היתר בניה לבינוי אשר קיים לשכנים מתחת תוספת זו . תוספת בניה מהחדר בחזית מזרחית בשונה מנספח הבינוי וזאת כי לפי נספח ניתן לצאת מהחדר למרפסת גג בלבד . יש לציין כי לשכן קיים בינוי מאושר בבקשה 2003/514.2 ועכשיו מבקשים לסגור גג זה מכוח 5% השלמת דירת גג - ניתן לאשר כי פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וכן הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג ניתן לראות סעיף שטחים . שטחי בנייה: מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 7 הכוללת בינוי לפי תב"ע וכן תוספת 5% השלמת דירת גג להלן התייחסות לבינוי המותר מכוח התב"ע עיקרי – מותר 12.40 מ"ר , מוצע 23.13 מ"ר יש לצמצם יובהר כי חלק מזטח זה מבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג להלן התייחסות לבינוי המבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג $414.5 = 5\% \times 8290$ שטח זה מתחלק ל22 דירות גג ולכן לכל דירה ניתן להוסיף 18.8 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים חלק משטח זה יש להציג באופן ברור ונכון כך שהנושא יבחן שוב חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצויות ע"ג תכנית a כולל תוספת מידות לתוספת הבניה , ניקוזים ושיפועים וכן 2 חתכים בכל תוספת בניה וכן הקלה לעניין "בנייה שלא בהינף אחד " שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 9 (יא) הבנייה לפי כניסות בלבד. בבקשה הנוכחית מבקשים בניה עבור הדירה העליונה מעל בינוי קיים לשכנים אך ללא העמדה של השכן הצמוד בכניסה ולכן לא עומדים בהוראת התב"ע לבניה לפי כניסות ויש צורך בביצוע הליך פרסומי לעניין "בנייה שלא בהינף אחד " נדרשים לפרסם . התנגדויות: לא התקבלו.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :	28/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

1. לא פרסמו הקלה לעניין " בנייה שלא בהינף אחד " 2. לא הגישו קו בנין כתום וזאת כאשר מבקשים תוספות בניה מחוץ לקונטור המבנה הקיים ולא ניתן לבחון עמידות תוספות בניה אלו בקו בנין .. לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הוספת מידות לתוספת הבניה , ניקוזים ושיפועים וכן 2 חתכים בכל תוספת בניה וכן הקלה לעניין "בנייה שלא בהינף אחד " וכמובן הבינוי יתוכנן לפי נספח התב"ע . להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 7 קומה ג' - תוספת בניה מהסלון חזית מערבית בעומק של 1.8 מטר אך באורך השונה מנספח הבינוי – לפי תב"ע לדירה זו ניתן לבקש בינוי וזאת מעל הבינוי של השכן . לשכן קיים בינוי אשר יש להציג עבורו היתר בניה וכן להתאים את גודל התוספת למותר לפי תב"ע ולפי הקיים בשטח באם אין היתר בניה יש לצרף שכן זה לבקשה כי לא ניתן לבקש מעטפת היות ומדובר בבינוי קיים . תוספת בניה מהחדר בחזית מערבית מעל תוספת בניה אשר אושרה לשכן בבקשה 2003/514.2 . יש לציין כי הבינוי של השכן נבנה בשונה מהיתר בניה שניתן לו ובאופן שהגג נבנה מחומר קל . עורך הבקשה לא נתן על כך את הדעת ולכן יש להציג בתוכנית התאמה למצב הקיים ורק לאחר מכן הדבר יבחן שוב יובהר כי הסגירה מבוקשת מכוח 5% השלמת דירת גג . תוספת בניה בחזית מזרחית ע"י הגדלת המטבח בכך שמצרפים אליו את מרפסת השרות – תואם תב"ע ניתן לאשר . וכן למטבח מבקשים הגלה נוספת אשר לא תואמת נספח בינוי ומבוקשת מחוץ לקונטור המבנה הקיים ועבור כך יש להגיש קו בנין כתום על מנת לבחון זאת . תוספת זו מבוקשת מעל בינוי קיים של השכנים כאשר עבור בינוי זה לא נמצא היתר בניה ועורכת הבקשה לא נתנה על כך את הדעת .		

על מנת לבחון בינוי זה המבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג יש להציג קו בנין כתום וכן היתר בניה לבינוי אשר קיים לשכנים מתחת תוספת זו . תוספת בניה מהחדר בחזית מזרחית בשונה מנספח הבינוי וזאת כי לפי נספח ניתן לצאת מהחדר למרפסת גג בלבד . יש לציין כי לשכן קיים בינוי מאושר בבקשה 2003/514.2 ועכשיו מבקשים לסגור גג זה מכוח 5% השלמת דירת גג - ניתן לאשר כי פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וכן הקלה לעניין 5% השלמת דירת גג ניתן לראות סעיף שטחים .		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי - הקלה בדבר תוספת מכח 5% השלמת קומת גג	04/04/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **לפרסם לפי סעיף 149**

יש לתקן כנדרש מטה ולפרסום לטובת שלביות ביצוע.

תיקונים ע"ג ההרמוניקה:

1. יש לשנות את מס התב"ע ע"ג טופס 1

2. הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות :

3. לא פרסמו הקלה לעניין " בנייה שלא בהינף אחד " - עפ"י סעיף 9(יא) יש לפרסום הקלה לשלביות ביצוע.

4. לא הגישו קו בנין כתום וזאת כאשר מבקשים תוספות בניה מחוץ לקונטור המבנה הקיים

ולא ניתן לבחון עמידות תוספות בניה אלו בקו בנין- על עורכת הבקשה לסמן קו בניין כתום בהתאם לבינוי הקיים בקומה מתחת ובכך המוצע בתחום קווי הקו הבניין הכתום.

5. עורך הבקשה לא נתן על כך את הדעת ולכן יש להציג בתוכנית התאמה למצב הקיים ורק לאחר מכן הדבר יבחן שוב – מוצע בהיתר גג קונסטרוקטיבי ובפועל נבנה גג רעפים, עורך הבקשה הציג גג זה להריסה כיוון שאינו נבנה עפ"י היתר בנוסף שוחחתי עם עורכת הבקשה ונאמר כי הבעלים עודכן כי הגג להריסה- כתנאי לגורמים יש לקבל חתימת השכן

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2021/0004.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עטייה וגייה
עורך הבקשה	אדריכל אסתרקינד מיגל
מתכנן השלד	דבש רמדאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקפה סמטה 12 , צור באהר צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13513	תחילת תוקף	10/02/2012			
308742	תחילת תוקף	16/06/2018			
308742	תחילת תוקף	16/06/2018			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

אין היתרים קודמים בחלקה, זהו היתר ראשון בחלקה.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מגרש ריק.

מצב מוצע:

מדובר בבניין מדורג בן 7 קומות כאשר 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת המשמשות לחניון ומגורים,

קומת כניסה ו-3 קומות מעל הכניסה הקובעת הבניין כולל מגורים מסחר וחניות.

ברחוב אל מקפה בשכונת צור באהר, גוש: 30797, חלקה [2] ארעית בתצ"ר.

פיתוח שטח - מוצע פיתוח שטח הכולל גיבון, ריצוף, גדרות, קירות תומכים וגישה לחניון.

קומת מרתף מפלס 9.00 - :

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית, חניות ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומת מרתף מפלס 6.00 - :

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית, חניות ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומת מרתף מפלס 3.00 - :

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית, חניות ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה קרקע מפלס +0.00:

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים וממ"ד, כמו"כ מוצע בינוי המשמש למסחר וכולל ממ"ד.

קומה א' מפלס +4.50 :

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ו-2 יח"ד בעלות שטחים עיקריים, שתי ממ"דים ושתי מרפסות זיז מקורות.

קומה ב' מפלס +7.50:

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ו-2 יח"ד בעלות שטחים עיקריים, שתי ממ"דים ושתי מרפסות זיז מקורות.

קומה ג' מפלס +10.50:

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ו-2 יח"ד בעלות שטחים עיקריים, שתי ממ"דים ושתי מרפסות זיז מקורות.

קומת גג מפלס +13.50: מוצעת הגבהת חדר מדרגות כגישה לקומת הגג.

קומת גג מפלס +13.50, +12.00, +16.00: תכנית גגות הכוללת ניקוז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות עפ"י החלטת וועדה מפורט בחו"ד:

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 06/08/2021 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' [2] ארעית בתצ"ר.

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, בדיקת בעלויות בוצעה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק כאשר עפ"י טופס 19-אין בעלים נוספים.

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי למעט נושאים שלהם פורסמו הקלות. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. תנאי להעברה לגורמים: "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים.
27/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 308742 תחילת תוקף: 16/06/2018 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 03/04/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: תיקונים מתוך ההחלטה: נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. מס' יח"ד: מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742: 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. תוקן ומוצעות סה"כ בבקשה 7 יח"ד ושטח עבור מרפאה.		

ש. עיקרי: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. חושב כנדרש כל המרפסות המקורות מחושבות כשטח עיקרי למרפסות. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. שטחי הבניה צומצמו למותר עפ"י טבלה 5. ח. מדרגות משותף: יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. - חושב כנדרש. מסחר / מוסדות ציבור: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה יישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. השטח המוצע עבור המרפאה כולל המרחב המוגן הינו 100 מ"ר (בקרוב), אצירת אשפה מוצעת בנפרד עבור המרפאה ולעניין החניות התקבל אישור הסדרי תנועה לבקשה		

הנידונה. לעניין אישור מבני ציבור, לא נדרש מתוּיק לארכיב אופטי הפטור. שלביות ביצוע: הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. - המוצע כעת כולל את כל הקומות עפ"י נספח הבינוי וע"כ אין צורך לפרסום הקלה עבור שלביות ביצוע. מסחר: קומת קרקע מפלס +0.00: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. עפ"י הוראות התכנית השטח עבור המסחר הינו עבור מרפאה וכעת ע"ב מציין זאת ע"ג ההרמוניקה כך שלא נדרש פרסום הקלה לשינוי מהייעוד התב"ע לשטח זה. גדרות: יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. גובה הגדרות חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית ופורסמה הקלה לעניין זה, לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. ניהול מי נגר:		

יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה עומד במותר. צובר גז: - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. בוצע, ישנו מיקום לבלוני גז בקומת הפיתוח. אצירת אשפה: -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. בוצע, ישנו מיקום לאצירת אשפה בקומת הפיתוח. ממ"ד: על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. בוצע כנדרש, השטחים עבור ממ"ד מחושבים בקונטור הממ"ד בלבד. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.50: - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50: - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו, יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה:		

*לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. עניין המרפסות סודר, חושבו מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות, תוקן תיקון גרפי למרפסות בחזית. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וישנה התייחסות לדרישה לתכנון חניות עבור תא שטח 1. תנאי להעברה לגורמים: "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי להעברה לגורמים. תנאים לדין: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. - התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.		

-יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. כל התיקונים הושלמו.		
שינוי מנספח בינוי חריגה מגובה גדרות המותרות	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נספח בינוי: - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד: מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742: 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. ש.עיקרי: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. ש.שירות:	03/04/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 182 מ"ר. על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. ח. מדרגות משותף: יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. מסחר / מוסדות ציבור: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן... יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. שלביות ביצוע: הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. מסחר: קומת קרקע מפלס +0.00: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. גדרות: יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה		

ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר: יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. צובר גז: - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. אצירת אשפה: -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. ממ"ד: -על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.50: - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50: - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו , יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה: *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. אישור הסדרי תנועה:		

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. תנאים לדין: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 308742 תחילת תוקף: 16/06/2018 ייעוד הקרקע: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1	22/03/2022	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות: 13513 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 101-0308742 תחילת תוקף 16/02/2018 (מגורים ומבנים ומוסדות ציבור). תכנית מס' 13513 תחילת תוקף 10/02/2012 (מגורים ב). תקנות התכנון והבניה. יצוין- התב"ע החלה בחלקה הינה 0308742 כאשר מה שלא שונה במפורש בתב"ע זו הוראות תב"ע מס' 13513 ממשיכות לחול לרבות עניין שטחי הבניה. סטייה ניכרת: הוראות תכנית מס' 0308742 מגדירות כי כל חריגה מזכויות התב"ע , גובה, קווי בנין , קומות תיבחן עפ"י חוק התכנון והבניה לסטייה ניכרת. כמו כן ע"פ תכנית 13513 כל חריגה ממספר יח"ד והסעיף המורה על הריסה תהווה סטייה ניכרת. בבקשה ישנה סטייה המהווה סטייה ניכרת -ראה סעיף יח"ד. נספח בינוי: לתב"ע מס' 0308742 לא קיים נספח בינוי ותב"ע 13513 ישנו נספח בינוי מנחה אך עורך הבקשה מציע תכנית שונה לחלוטין מהנספח- על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: שלביות ביצוע: הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה		

בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/04/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת יציאה לגג, 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מס' יח"ד: מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742: 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. גובה בניה: מוצע בבקשה: +16.00 מ' מפלס הגג העליון מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: +16.20 מ' עפ"י הוראות תכנית מס' 13513, המוצע אינו חורג מהגובה המותר.		

שטחי בניה: עפ"י תב"ע 0308742 מותרת העברת שטחים ממפלס אחד למשנהו ללא שינוי מסך שטחי הבניה המאושרים. ש.עיקרי: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 1,122 מ"ר. מעל לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 926 מ"ר. מוצע בבקשה: 671.15 מ"ר המותר לבניה עפ"י תב"ע. מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 196 מ"ר. מוצע בבקשה: 241.17 מ"ר המותר לבניה עפ"י תב"ע. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה: 912.32 מ"ר -עומד במותר עפ"י התב"ע. השטח המוצע כולל שטח למסחר (יפורט בסעיף מסחר). בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה לא מחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטחים עיקריים -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. ש.שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 182 מ"ר. מעל לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 130 מ"ר. ש. שירות מוצע: סה"כ 156.48 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 52 מ"ר.		

ש. שירות מוצע: סה"כ 896.86 מ"ר , עפ"י תב"ע 0308742 שטח החניה לא נכלל במניין שטחי השירות כאשר ע"פ תכנית קודמת מותרים 850 מ"ר חניה. חניה : מוצע בבקשה שטח של 798.26 מ"ר- עומד במותר. 896.86 (ש.שירות מוצע) – 798.26 (חניה) = 98.60 מ"ר. עורך הבקשה חורג מהמותר עפ"י תב"ע מס' 13513-על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. ח. מדרגות משותף: מוצע בבקשה ח. מדרגות משותף כאשר עורך הבקשה מחשבו באופן לא נכון. -יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. מסחר / מוסדות ציבור: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. גדרות: עפ"י תב"ע 0308742 גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.50 מ'. יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה.		

ניהול מי נגר: יש לאפשר השארת שטחים חדירי מים שיהוו לפחות 52% מתוך שטח המגרש הכולל, יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. צובר גז: עורך הבקשה לא מראה מיקום לתכנון צובר הגז- יש לתכנן מיקום לצובר הגז. אצירת אשפה: עורך הבקשה לא מציג מיקום לתכנון אצירת אשפה-יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. ממ"ד: מוצע בבקשה: ממ"ד אחד עבור כל יח"ד וממ"ד אחד עבור המסחר, סה"כ 11 ממ"דים. על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז : קומת מרתף מפלס 6.00 - : מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.70 מ' וברוחב 4.66 מ' ובשטח של 7.94 מ"ר. קומת מרתף מפלס 3.00 - : מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.70 מ' וברוחב 4.66 מ' ובשטח של 7.94 מ"ר. קומה א' מפלס +4.50: מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' וברוחב 3.47 מ' ובשטח של 4.14 מ"ר- המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.43 מ' וברוחב 3.81 מ' ובשטח של 5.47 מ"ר.		

קומה ב' מפלס +7.50: מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' וברוחב 3.47 מ' ובשטח של 4.14 מ"ר. מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.43 מ' וברוחב 3.81 מ' ובשטח של 5.47 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.50: מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' וברוחב 3.47 מ' ובשטח של 4.14 מ"ר - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו, יש לבטל מרפסת זו. מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.43 מ' וברוחב 3.81 מ' ובשטח של 5.47 מ"ר. על עורך הבקשה: *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 02/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי. מוצעות 3 קומות חניה, כאשר הכניסה לחניון והגישה בין הכביש לחלקה לא ברור ויש לערוך תכנית מסודרת כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. אישור חיזוק מבנים: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שימור:		

לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. תנאים לדיון: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: נספח בינוי: - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד: מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742: 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד	22/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. ש.עיקרי: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. ש.שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. ח. מדרגות משותף: יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. מסחר / מוסדות ציבור: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. שלביות ביצוע: הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה.		

מסחר: קומת קרקע מפלס +0.00: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. גדרות: יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר: יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. צובר גז: - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. אצירת אשפה: -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. ממ"ד: -על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.50: - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50: - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו , יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה:		

*לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. תנאים לדין: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	04/01/2021	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	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	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע
17	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
18	רישום הערת אזהרה בגין זיקת ההנאה.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי למעט נושאים שלהם פורסמו הקלות.

לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

תנאי להעברה לגורמים:

"אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה".

התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1990/0902.02</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הפכת קומת חניה ליחידת דיור ותוספת קומה לבנין קיים בהיתר בנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עווד סוהיר
עורך הבקשה	אדריכל ברסום רוואן
מתכנן השלד	מהנדס זיאד עבדו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל טפטאף 8 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30283	69	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3488	תחילת תוקף	25/05/1987			
5834	תחילת תוקף	18/11/2011			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיים היתר מקורי לבניין היתר מס' היתר 1990/902.

מהות הבקשה :

מצב קיים:

הבניין ממוקם ברח' אל טפטאף 8, בית צפפה.

במבנה קומת מגורים במפלס 0.00 . הקומה כוללת 2 יח"ד.

קיים חניון בקומת המרתף במפלס 2.55-.

מצב מוצע: המוצע הינו הכשרת מצב קיים.

מפלס 2.55-

הפיכת קומת חניה למגורים. כולל סגירת חזית צפונית.

מוצעות חניות פתוחות חילופיות.

מפלס 0.00-+

מיזוג 2 יח"ד קיימות בהיתר ליחידה אחת

הפיכת מרפסת שירות לשטח עיקרי

והגדלת ח. המדרגות בתוספת פודסט עבור תוספת מדרגות לקומה חדשה.

מפלס 3.20+

תוספת קומה חדשה עבור יח"ד 1. היחידה כוללת שטח עיקרי למגורים ומרפסת זיז מקורה בשטח עיקרי למרפסות.

מפלס 6.25+

חדר מדרגות חדש לגג העליון

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

ע"פ נתוני המערכת שלב פרסום לפי סעיף 149 דולג.

ממילא אין תאריך תום מועד התנגדויות ולא הוגשו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 69

ע"פ נתוני המערכת לא בוצע הליך פרסומי בתיק.

החלקה בבעלות יחידה של מר עווד סוהיר, נתון זה מהווה תשובה לדילוג על פרסום לחלקה עצמה, אך קיימים מגרשים גובלים לחלקה, לא ברור מדוע לא בוצע פרסום עבורם.

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: הבקשה תוקנה במלואה , פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.
23/06/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5834א תחילת תוקף: 18/11/2011 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 27/09/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149". "התקבלו לבקשה הנידונה תנאים טרם דיון אך בבקשה דינן נמצאו חריגות מקווי הבניין ללא פרסום הקלות כלל. כמו"כ שטחי הבניה אינם מחושבים כנדרש. בתכנית הפיתוח ישנם חוסרים בסיסיים כמו פתרון אשפה ופתרון גז. לא הוצע מרחב מיגוני עבור כלל יח"ד בבקשה. חניות- מוצע חניות עיליות כאשר עפ"י תכנית המתאר יש

לתכנן חניות מקורות ולאו תת קרקעיות, המוצע הינו ללא פרסום הקלה. יש לתקן את התכנית כולל הערות שניתנו ע"ג הרמוניקה a ולאחר מכן התכנית תצא לפרסום". פירוט החלטת וועדה: התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: קווי בניין: מפלס +3.20: נמצאה חריגה מקו בניין אחורי בשיעור של כ-0.70 מ' ללא פרסום הקלה. המוצע כולל באזור מסוים גם פתח אך שם החריגה הינה עד 10% כפי המותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין אחורי עם פתחים עד 10%. נמצאה חריגה מקו בניין צידי בשיעור של כ-0.80 מ' ללא פרסום הקלה. חלקה העיקרי של החריגה הינו ללא פתחים ובמיקום שישנו פתח החריגה היא עד 0.30 מ' במרווח של 3.00 מ', עומד במותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי . אך למרות האמור לעיל לא ניתן לאשר חריגה זו בשלב זה מכיוון שלא פורסמה הקלה לנידון. - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין אחורי שיעור של כ-30% לקיר ללא פתחים. והקלה לחריגה מקו בניין צידי. - חריגות מקווי הבניין המוצעות כעת עומדות במותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. תיק מידע:		

- על ע"ב לפנות למחלקת מידע ולהוציא תיק מידע מעודכן לשטח הנכון. - התקבלה הבהרה ממחלקת המידע לעניין השטח הרשום בתיק המידע לבין gis ואין מניעה להמשיך עפ"י תיק המידע שהתקבל. תכסית: - על עורך הבקשה להציג חישוב לתכסית ע"ג ההרמוניקה. - חושב ועומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: סה"כ שטח עיקרי מוצע+ קיים: 402.71 מ"ר , לא נמצאה חריגה בשטחי הבניה המותרים למניין שטח עיקרי. אך עורך הבקשה מחשב את חדר המדרגות המשותף כשטח שירות כאשר עפ"י תכנית המתאר יש לחשב חדרי מדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי ובשאר הקומות יש לחשב את המשטחים של הכניסה לדירות (עפ"י תב"ע 4213). על עורך הבקשה לתקן את החישוב עבור חדר המדרגות ולוודא עמידה במותר. - החישוב תוקן , ולא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים. ש. שירות: ע"פ סעיף 8. א: "...זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן ע"פ התקן." שטח השירות המוצע בבקשה הינו חדר מדרגות משותף,		

כאשר עפ"י תכנית המתאר חישוב חדר מדרגות משותף הינו עפ"י תב"ע 4213 וע"כ נדרש לחשב אחרת את חדרי המדרגות והפודסטים. על עורך הבקשה להסיר את החישוב כשטח שירות ולבצע הורדות כפי המצוין בתכנית מס 4213 'ולחשב פודסטים כשטח עיקרי. - החישוב תוקן , ולא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים. צובר גז / בלוני גז: עורך הבקשה לא מראה מיקום לתכנון צובר הגז / בלוני גז - על עורך הבקשה להציג תכנון עבור פתרון גז. - הוצג פתרון עבור בלוני גז. אצירת אשפה: לא מוצג פתרון עבור אצירת אשפה- על עורך הבקשה להציג תכנון עבור פתרון אשפה כפי שנדרש ע"י האישור ממחלקת תברואה. - הוצג פתרון עבור אצירת אשפה, ניצב לכביש. הוראות בניה סעיף 19 : על ע"ב לציין חיפוי ע"ג החזיתות ולציין חומרים לגגות. - בוצע כנדרש. ממ"ד / ח. מחוזק / מקלט: על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני עבור היח"ד ממפלס +0.00. - מוצע חיזוק חדר קיים. מרפסות זיז: מפלס +3.20:		

מרווחים- המוצע חורג מקו בניין צידי בשיעור מזערי ועומד בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרה, אך לא פורסמה הקלה לנידון. על עורך הבקשה לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין צידי. - בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. חניה: ע"ב מציג חניות אשר אינן תת קרקעיות ואינן מקורות ולא פורסמה הקלה בנושא . יש לפרסם הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית. - בוצע פרסום כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. הסדרי תנועה: התקבל אישור הסדרי תנועה לבקשה הנידונה, מתווק לארכיב אופטי. קירות תמך ופריסת גדרות: מוצעות גדרות חדשות בחזית צפונית, וגדרות פיתוח בחזית דרומית. יש לתכנן את הגדרות המוצעים ע"פ הוראות בניה בסעיף 19. ב. "קירות תמך, גדרות וכו' יהיו מצופים באבן טבעית מלבנית ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונות לרחוב." לאחר תיקון ההרמוניקה ניכר כי אין גדרות מוצעות וע"כ דרישה זו מתייתרת. דודים וקולטי שמש:		

יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התב"ע. - בוצע. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע: יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה. -הוצג חישוב ועומד במותר. הגבהת חדר מדרגות כגישה לגג: מוצג חדר מדרגות המהווה יציאה לגג. יש להציג את קירות חדר המדרגות בבטון ע"פ הדרישות. יש לציין חומרים לרצפת הגג ע"פ הוראות בניה בסעיף 19 הנרשם לעיל. -הוצגה תכנית גגות מסודרת. תכנית גגות: יש לתכנן את מסתורי הדודים ע"פ הוראות שנכתבו בסעיף דודים וקולטי שמש. -הוצגו דודים בקומת הגג. כללי: יש להציג את התוספת המוצעת בכל היבט בקונטור אדום. -בוצע. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. -ההרמוניקה תוקנה כנדרש.		

הקלה בקו בניין מזרחי בשיעור של 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים הקלה בקו בניין דרומי בשיעור של 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים הקמת 4 מקומות חניה עילית לא מקורה בחזית הצפונית למגרש	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149: התקבלו לבקשה הנידונה תנאים טרם דיון אך בבקשה דינן נמצאו חריגות מקווי הבניין ללא פרסום הקלות כלל. כמו"כ שטחי הבניה אינם מחושבים כנדרש. בתכנית הפיתוח ישנם חוסרים בסיסיים כמו פתרון אשפה ופתרון גז. לא הוצע מרחב מיגוני עבור כלל יח"ד בבקשה. חניות- מוצע חניות עיליות כאשר עפ"י תכנית המתאר יש לתכנן חניות מקורות ולאו תת קרקעיות, המוצע הינו ללא פרסום הקלה. יש לתקן את התכנית כולל הערות שניתנו ע"ג הרמוניקה a ולאחר מכן התכנית תצא לפרסום. קווי בניין: מפלס +3.20: נמצאה חריגה מקו בניין אחורי בשיעור של כ-0.70 מ' ללא פרסום הקלה. המוצע כולל באזור מסוים גם פתח אך שם החריגה הינה עד 10% כפי המותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין אחורי עם פתחים עד 10%. נמצאה חריגה מקו בניין צידי בשיעור של כ-0.80 מ' ללא פרסום הקלה.	27/09/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

חלקה העיקרי של החריגה הינו ללא פתחים ובמיקום שישנו פתח החריגה היא עד 0.30 מ' במרווח של 3.00 מ', עומד במותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי. אך למרות האמור לעיל לא ניתן לאשר חריגה זו בשלב זה מכיוון שלא פורסמה הקלה לנידון. - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין אחורי שיעור של כ-30% לקיר ללא פתחים. והקלה לחריגה מקו בניין צידי. תיק מידע: - על ע"ב לפנות למחלקת מידע ולהוציא תיק מידע מעודכן לשטח הנכון. תכסית: - על עורך הבקשה להציג חישוב לתכסית ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: ש. עיקרי: סה"כ שטח עיקרי מוצע+ קיים: 402.71 מ"ר , לא נמצאה חריגה בשטחי הבניה המותרים למניין שטח עיקרי. אך עורך הבקשה מחשב את חדר המדרגות המשותף כשטח שירות כאשר עפ"י תכנית המתאר יש לחשב חדרי מדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי ובשאר הקומות יש לחשב את המשטחים של הכניסה לדירות (עפ"י תב"ע 4213). על עורך הבקשה לתקן את החישוב עבור חדר המדרגות ולוודא עמידה במותר. ש. שירות: ע"פ סעיף 8. א: "...זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן ע"פ התקן."		

שטח השירות המוצע בבקשה הינו חדר מדרגות משותף, כאשר עפ"י תכנית המתאר חישוב חדר מדרגות משותף הינו עפ"י תב"ע 4213 וע"כ נדרש לחשב אחרת את חדרי המדרגות והפודסטים. על עורך הבקשה להסיר את החישוב כשטח שירות ולבצע הורדות כפי המצוין בתכנית מס' 4213 ולחשב פודסטים כשטח עיקרי. צובר גז / בלוני גז: עורך הבקשה לא מראה מיקום לתכנון צובר הגז / בלוני גז - על עורך הבקשה להציג תכנון עבור פתרון גז. אצירת אשפה: לא מוצג פתרון עבור אצירת אשפה- על עורך הבקשה להציג תכנון עבור פתרון אשפה כפי שנדרש ע"י האישור ממחלקת תברואה. הוראות בניה סעיף 19 : על ע"ב לציין חיפוי ע"ג החזיתות ולציין חומרים לגגות. ממ"ד / ח. מחוזק / מקלט: מקלט- על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני עבור היח"ד ממפלס +0.00. מרפסות זיז: ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה סומנו קווי הבניין לפי תכנית מתאר 62 ולכן נבחנו המרפסות לפי התקנות המתייחסות לתכניות בהן קווי הבניין סומנו ע"פ מתאר. מפלס +3.20: מרווחים- המוצע חורג מקו בניין ציד' בשיעור מזערי ועומד		

בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרא, אך לא פורסמה הקלה לנידון. על עורך הבקשה לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין צידי. חניה: ע"ב מציג חניות אשר אינן תת קרקעיות ואינן מקורות ולא פורסמה הקלה בנושא. יש לפרסם הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית. הסדרי תנועה: יצוין כי מחיפוש בארכיב האופטי לא נמצאה הרמוניקה הכוללת את אישור הסדרי תנועה. על ע"ב להגיש את האישור הנדרש. קירות תמך ופריסת גדרות: על ע"ב לציין זאת ע"ג התכנית והחזית. דודים וקולטי שמש: יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התב"ע. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע: יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה. הגבהת חדר מדרגות כגישה לגג: מוצג חדר מדרגות המהווה יציאה לגג. יש להציג את קירות חדר המדרגות בבטון ע"פ הדרישות. יש לציין חומרים לרצפת הגג ע"פ הוראות בניה בסעיף 19 הנרשם לעיל.		

תכנית גגות: יש לתכנן את מסתורי הדודים ע"פ הוראות שנכתבו בסעיף דודים וקולטי שמש. כללי: יש להציג את התוספת המוצעת בכל היבט בקונטור אדום. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה הינו 120 יום לצורך ביצוע פרסום.		
לפרסם לפי סעיף 149: התקבלו לבקשה הנידונה תנאים טרם דיון אך בבקשה דיון נמצאו חריגות מקווי הבניין ללא פרסום הקלות כלל. כמו"כ שטחי הבניה אינם מחושבים כנדרש. בתכנית הפיתוח ישנם חוסרים בסיסיים כמו פתרון אשפה ופתרון גז. לא הוצע מרחב מיגוני עבור כלל יח"ד בבקשה. חניות- מוצע חניות עליות כאשר עפ"י תכנית המתאר יש לתכנן חניות מקורות ולאו תת קרקעיות, המוצע הינו ללא פרסום הקלה. יש לתקן את התכנית כולל הערות שניתנו ע"ג הרמוניקה a ולאחר מכן התכנית תצא לפרסום. קווי בניין: מפלס +3.20: נמצאה חריגה מקו בניין אחורי בשיעור של כ-0.70 מ' ללא פרסום הקלה. המוצע כולל באזור מסוים גם פתח אך שם החריגה הינה עד 10% כפי המותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין אחורי עם פתחים עד 10%.	11/09/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

נמצאה חריגה מקו בניין צידי בשיעור של כ-0.80 מ' ללא פרסום הקלה. חלקה העיקרי של החריגה הינו ללא פתחים ובמיקום שישנו פתח החריגה היא עד 0.30 מ' במרווח של 3.00 מ', עומד במותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי. אך למרות האמור לעיל לא ניתן לאשר חריגה זו בשלב זה מכיוון שלא פורסמה הקלה לנידון. - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין אחורי שיעור של כ-30% לקיר ללא פתחים. והקלה לחריגה מקו בניין צידי. תיק מידע: - על ע"ב לפנות למחלקת מידע ולהוציא תיק מידע מעודכן לשטח הנכון. תכנית: - על עורך הבקשה להציג חישוב לתכנית ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: ש. עיקרי: סה"כ שטח עיקרי מוצע+ קיים: 402.71 מ"ר , לא נמצאה חריגה בשטחי הבניה המותרים למניין שטח עיקרי. אך עורך הבקשה מחשב את חדר המדרגות המשותף כשטח שירות כאשר עפ"י תכנית המתאר יש לחשב חדרי מדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי ובשאר הקומות יש לחשב את המשטחים של הכניסה לדירות (עפ"י תב"ע 4213). על עורך הבקשה לתקן את החישוב עבור חדר המדרגות ולוודא עמידה במותר. ש. שירות:		

ע"פ סעיף 8. א: "...זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן ע"פ התקן." שטח השירות המוצע בבקשה הינו חדר מדרגות משותף, כאשר עפ"י תכנית המתאר חישוב חדר מדרגות משותף הינו עפ"י תב"ע 4213 וע"כ נדרש לחשב אחרת את חדרי המדרגות והפודסטים. על עורך הבקשה להסיר את החישוב כשטח שירות ולבצע הורדות כפי המצוין בתכנית מס' 4213 ולחשב פודסטים כשטח עיקרי. צובר גז / בלוני גז: עורך הבקשה לא מראה מיקום לתכנון צובר הגז / בלוני גז - על עורך הבקשה להציג תכנון עבור פתרון גז. אצירת אשפה: לא מוצג פתרון עבור אצירת אשפה- על עורך הבקשה להציג תכנון עבור פתרון אשפה כפי שנדרש ע"י האישור ממחלקת תברואה. הוראות בניה סעיף 19 : על ע"ב לציין חיפוי ע"ג החזיתות ולציין חומרים לגגות. ממ"ד / ח. מחוזק / מקלט: מקלט- על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני עבור היח"ד ממפלס +0.00. מרפסות זיז: ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה סומנו קווי הבניין לפי תכנית מתאר 62 ולכן נבחנו המרפסות לפי התקנות המתייחסות לתכניות בהן קווי הבניין סומנו ע"פ מתאר.		

מפלס +3.20: מרווחים- המוצע חורג מקו בניין צידי בשיעור מזערי ועומד בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרא, אך לא פורסמה הקלה לנידון. על עורך הבקשה לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין צידי. חניה: ע"ב מציג חניות אשר אינן תת קרקעיות ואינן מקורות ולא פורסמה הקלה בנושא. יש לפרסם הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית. הסדרי תנועה: יצוין כי מחיפוש בארכיב האופטי לא נמצאה הרמוניקה הכוללת את אישור הסדרי תנועה. על ע"ב להגיש את האישור הנדרש. קירות תמך ופריסת גדרות: על ע"ב לציין זאת ע"ג התכנית והחזית. דודים וקולטי שמש: יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התב"ע. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע: יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה. הגבהת חדר מדרגות כגישה לגג: מוצג חדר מדרגות המהווה יציאה לגג. יש להציג את קירות חדר המדרגות בבטון ע"פ הדרישות. יש לציין חומרים לרצפת הגג ע"פ הוראות בניה בסעיף 19		

הנרשם לעיל. תכנית גגות: יש לתכנן את מסתורי הדודים ע"פ הוראות שנכתבו בסעיף דודים וקולטי שמש. כללי: יש להציג את התוספת המוצעת בכל היבט בקונטור אדום. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5834 א תחילת תוקף: 18/11/2011 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי בתכנית זו בקנ"מ 1:500	25/07/2023	חוות דעת תכנונית

נספח הבינוי ע"פ הוראות התכנית הינו מנחה למעט מס' הקומות וגובה הבניה. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 33. בתכנית 5834א: "...שלב ב: ביצוע יחידות הדיור מעבר ל50% הראשונות יהא מותנה בבנית מבני ציבור" מדובר בהכשרת בניה קיימת, ובתוספת לבניין קיים בהיתר. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: ע"פ תיק המידע המצורף קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מס' 5834א' ותכנית המתאר 62 לאזור מגורים 3 הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6213 שהוגש מיום 28/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: מפלס +3.20: נמצאה חריגה מקו בניין אחורי בשיעור של כ-0.70 מ' ללא פרסום הקלה. עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין אחורי לקיר ללא פתחים בשיעור של 30% מהמרווח. המרווחה הינו 5.00 מ' ומותרת חריגה של 1.50 מ' מקו הבניין לקיר ללא פתחים, המוצע כולל באזור מסוים גם פתח אך שם החריגה הינה עד 10% כפי המותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין אחורי עם פתחים עד 10%. נמצאה חריגה מקו בניין צידי בשיעור של כ-0.80 מ' ללא		

פרסום הקלה. עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי לקיר עם פתחים בשיעור של 10% או פחות מהמרווח ובלבד שיישאר 2.70 מ' מגבול המגרש, חלקה העיקרי של החריגה הינו ללא פתחים ובמיקום שישנו פתח החריגה היא עד 0.30 מ' במרווח של 3.00 מ' , עומד במותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי. אך למרות האמור לעיל לא ניתן לאשר חריגה זו בשלב זה מכיוון שלא פורסמה הקלה לנידון. מפלס +0.00: קיימת חריגה בשל כ-0.70 מ'. וניתן לראות ע"פ מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע כי המבנה שבחלקה חורג מקווי הבניין, אך נימצא היתר ראשוני למבנה המעיד כי הבניה נעשתה בהיתר. כאמור ע"פ נתוני המערכת לא בוצע הליך פרסומי בתיק ולא התקבלו התנגדויות. - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין אחורי שיעור של כ-30% לקיר ללא פתחים. והקלה לחריגה מקו בניין צידי. תיק מידע: במהלך בחינת התיק נמצאה סתירה בשטח המגרש בין השטח הניתן ממחלקת מידע לבין השטח המדוד ע"פ מפת המדידה מהמודד. מבירור מול מחלק מידע נמצא כי קימת טעות בשטח המגרש והשטח הנכון הינו 536 מ"ר. השטח נלקח מתצ"ר מס' 518/98. מסמך התצ"ר וטבלת השטחים נקלטו לארכיב. - על ע"ב לפנות למחלקת מידע ולהוציא תיק מידע מעודכן לשטח הנכון. מס' קומות: ע"פ סעיף 10. ה בהוראות התכנית: "מס' הקומות המירבי		

יהיה 4 קומות" מוצע בבקשה 2 קומות חדשות . קומה אחת חדשה מעל המבנה הקיים וקומה נוספת במקום קומת החניה הקיימת. אין חריגה במס' הקומות המותרות בבקשה. מס' יח"ד: ע"פ סעיף 10. ג : "מס' יח"ד המירבי 589 יח"ד" בפנייה למחלקת המידע להבהרה לצורת חישוב מס' יח"ד מותרות לחלקה 69 סוכם כי יש לחשב עפ"י החלק היחסי לחלקה זו את מס' יח"ד המותרות מתוך כל אזור מגורים 3 מיוחד כמפורט להלן: עפ"י תשריט [חלק 1] שטח במ"ר לכל אזור מגורים 3 מיוחד: 77,275 מ"ר. שטח החלקה הנידונה הינו : 536 מ"ר. חישוב: $536/77,275 = 0.0069\%$, חלק יחסי מתוך אזור מגורים 3 מיוחד. $589 \times 0.0069 = 4.085$ יח"ד מותרות = 4.085 יח"ד מותרות לחלקה מס' 69. המוצע בבקשה הינו עבור תוספת יח"ד בקומת המרתף איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בקומת ה-0.00 ותוספת קומה הכוללת אחד יח"ד, סה"כ יח"ד בבקשה מוצע + קיים הינו 3 יח"ד, עומד במותר. גובה בניה: גובה הבניה המותר אינו מפורט בתב"ע מס' 5834\א וע"כ חוזרים לעניין זה לתכנית המתאר. עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 3 מותר גובה בניה בגובה של 12.50 מ'. המוצע בבקשה הינו בגובה של 12.00 מ' מהנקודה הנמוכה ביותר. המוצע בבקשה לא חורג מהמותר לעניין גובה הבניה.		

תכסית: ע"פ סעיף 10. ד : "התכסית המרבית תהא 50% מעל הקרקע ו80% מתחת לקרקע". שטח המגרש ע"פ תצ"ר 536 מ"ר. שטח תכסית מוצע מעל הקרקע: 150.30 מ"ר, השטח עומד במותר. שטח תכסית מוצע מתחת לקרקע 115.64 מ"ר, השטח עומד במותר. - על עורך הבקשה להציג חישוב לתכסית ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: ש. עיקרי: עפ"י תיק המידע החלקה הנידונה הייתה חלק מחלקה 43 כאשר עפ"י הוראות התכנית בסעיף 10 [ז] יש לחזור לתכנית המתאר. שטח המגרש ע"פ תצ"ר הינו 536 מ"ר. מ"ר $482.40 = 536 \times 0.90\%$ 482.40 מ"ר ניתן למימוש. ש. עיקרי קיים: 146.64 מ"ר עפ"י היתר מס' 1990/902.00. ש. עיקרי מוצע: 256.07 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע+ קיים: 402.71 מ"ר , לא נמצאה חריגה בשטחי הבניה המותרים למניין שטח עיקרי. אך עורך הבקשה מחשב את חדר המדרגות המשותף כשטח שירות כאשר עפ"י תכנית המתאר יש לחשב חדרי מדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי ובשאר הקומות יש לחשב את המשטחים של הכניסה לדירות (עפ"י תב"ע 4213). על עורך הבקשה לתקן את החישוב עבור חדר המדרגות ולוודא עמידה במותר.		

ש. שירות: ע"פ סעיף 8. א: "...זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן ע"פ התקן." שטח השירות המוצע בבקשה הינו חדר מדרגות משותף, כאשר עפ"י תכנית המתאר חישוב חדר מדרגות משותף הינו עפ"י תב"ע 4213 וע"כ נדרש לחשב אחרת את חדרי המדרגות והפודסטים. על עורך הבקשה להסיר את החישוב כשטח שירות ולבצע הורדות כפי המצוין בתכנית מס' 4213 ולחשב פודסטים כשטח עיקרי. צובר גז / בלוני גז: עורך הבקשה לא מראה מיקום לתכנון צובר הגז / בלוני גז - על עורך הבקשה להציג תכנון עבור פתרון גז. אצירת אשפה: לא מוצג פתרון עבור אצירת אשפה- על עורך הבקשה להציג תכנון עבור פתרון אשפה כפי שנדרש ע"י האישור ממחלקת תברואה. הוראות בניה סעיף 19 : "קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת בניה בשורות אופקיות. לא תותר בניה באבן נסורה, חלקה שאינה מסותתת" ו. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. ז. כל הגגות יהיו שטוחים מצופים יריעות ביטומניות או מרוצפים." על ע"ב לציין חיפוי ע"ג החזיתות ולציין חומרים לגגות.		

ממ"ד / ח. מחוזק / מקלט: מקלט- בקומת חניה מפלס 2.55- קיים מקלט המשמש את קומת המגורים הכוללת 2 יח"ד. ע"ב מבקש להפוך את קומת החניה לדירת מגורים ובכך לשייך את המקלט לדירה החדשה תכנון המותיר את קומת המגורים העליונה ללא מיגון. תכנון זה לא מקובל ולא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני עבור היח"ד ממפלס +0.00. ח. מחוזק- בקומה א' מפלס +3.20 מתוכננת יח"ד חדשה ובה ח. מחוזק. ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני ח. מחוזק. יחד עם זאת, ח. מחוזק הינו פתרון מיגוני תקני במקרים בהם לא ניתן מבחינה הנדסית לבנות ממ"ד. שטח חדרים מחוזקים יחושבו במניין השטחים העיקריים. ע"ב בחר באופציה של ח. מחוזק בקומה זו היות ולא ניתן מבחינה הנדסית לתכנן ממ"ד בקומה זו. שטח החדר חושב כשטח עיקרי ע"פ הנדרש. מרפסות זיז: ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה סומנו קווי הבניין לפי תכנית מתאר 62 ולכן נבחנו המרפסות לפי התקנות המת"חסות לתכניות בהן קווי הבניין סומנו ע"פ מתאר.		

מפלס +3.20: מוצעת מרפסת זיז מקורה מחזית צפונית החורג מקו בניין צידי בשיעור מזערי. המרפסת עומדת בתקנות שטחים עומק ומרווחים. שטח- שטח המרפסות המוצעות לא עולות על 12 מ"ר לדירה. עומק- עומק המרפסת 1.5 מ' מרווחים- המוצע חורג מקו בניין צידי בשיעור מזערי ועומד בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרא, אך לא פורסמה הקלה לנידון. צמד מרפסות בחזית- המוצע עומד בהנחיות האגף לצמד מרפסות מכיוון שקיימת מרפסת מהקומה מטה. על עורך הבקשה לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין צידי. חניה: ע"פ הוראות התכנית סעיף 21: הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח. החניה לבניני המגורים ולבניני ציבור תהא בתחומי המגרשים. החניה לבניני מגורים תהא מקורה או תת קרקעית. ע"ב מציג חניות אשר אינן תת קרקעיות ואינן מקורות ולא פורסמה הקלה בנושא. יש לפרסם הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית. הסדרי תנועה: ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור מתאריך 27/10/2022 ע"י שלומי רוטלוי. האישור כפוף לאישור מחלקת דרכים. טרם התקבל אישור דרכים. יצוין כי מחיפוש בארכיב האופטי לא נמצאה הרמוניקה		

הכוללת את אישור הסדרי תנועה. על ע"ב להגיש את האישור הנדרש. קירות תמך ופריסת גדרות: מוצעות גדרות חדשות בחזית צפונית, וגדרות פיתוח בחזית דרומית. יש לתכנן את הגדרות המוצעים ע"פ הוראות בניה בסעיף 19. ב. "קירות תמך, גדרות וכו' יהיו מצופים באבן טבעית מלבנית ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונות לרחוב." על ע"ב לציין זאת ע"ג התכנית והחזית. דודים וקולטי שמש: ע"פ סעיף 31 בהוראות התכנית: "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. דודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג) או בעמידה מאחורי הקולט" הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התב"ע. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע: יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה. הגבהת חדר מדרגות כגישה לגג: מוצג חדר מדרגות המהווה יציאה לגג. יש להציג את קירות חדר המדרגות בבטון ע"פ הדרישות.		

יש לציין חומרים לרצפת הגג ע"פ הוראות בניה בסעיף 19 הנרשם לעיל. תכנית גגות: מוצג גג המבנה וגג ח. המדרגות. מתוכננות מערכות מזגן קולטים ודודים על הגג. מתוכננים שיפועים וניקוזים. יש לתכנן את מסתורי הדודים ע"פ הוראות שנכתבו בסעיף דודים וקולטי שמש. כללי: יש להציג את התוספת המוצעת בכל היבט בקונטור אדום. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור ע"י מרגלית ניר מתאריך 28/05/2023. שפ"ע – התקבל אישור ע"י באייר ורה מתאריך 11/05/2023. מחלקת דרכים- התקבל אישור ע"י חמארשה דאנא מתאריך 22/03/2023. מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 27/10/2022 ע"י שלומי רוטולוי. האישור בכפוף לאישור מחלקת דרכים. אגף תברואה- התקבל אישור ע"י מזרחי שני מתאריך 27/03/2023- נדרש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה 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
	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

הבקשה תוקנה במלואה, פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1996/0428.03</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תורג'מן אליהו אילן
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חננאל 29 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30171	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

-בתאריך 02/01/2003 בת.ב 1996/428.02 עבור "תוספת בניה\הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו 84.80 מ"ר למניין שטחים עיקריים , 9.12 מ"ר למניין שטחי שירות ו-12.00 מ"ר לשטחי מרפסות זיז.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים מבנה בן 2 קומות בעל מס' כניסות, מבנה עם גג שטוח.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +3.35:

חזית דרומית: מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד קיימת, הבינוי המוצע כולל חדר מגורים, מדרגות פנימיות ומרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בגובה".

"הקלה כמותית 6% חלק יחסי"

"הקלה עבור קומה נוספת 2.5% קומה נוספת חלק יחסי"

"הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/08/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 14.

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

לבקשה התקבלה התנגדות אחת במערכת.

מידע קודם

	מתאריך	
הוועדה מתבקשת להכריע בשני עניינים: לעניין ההקלות שפורסמו. בבקשה הנידונה מוצע שטח של 125 מ"ר שלא בתוך קונטור קווי הבניין אלא מוצע שטחים בקומת הגג וע"כ לא מדובר באפשרויות הבניה אלא 125 מ"ר שזה לא לפי הנמוך מבניהם, אשר על כן נדרשת הקלה לעניין זה, היות והתיק פורסם כנדרש ופורסמו הקלות הנוגעות לשטחים נראה כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לעניין זה. לעניין זימון המתנגדים כמפורט לעיל: עיקר דברי המתנגד הם לעניין זכויות הבניה והגישה לגג, לעניין הגישה ע"ב הציג תמונות מהשטח כי הגישה הקיימת תמשיך להיות הגישה לגג (ראה בהרחבה מטה סעיף התנגדויות). ע"ב הציג תכנית צל למימוש עתידי עבור הדייר הנוסף. הפתחים המוצעים תואמים את הפתחים הקיימים בבניין. שטחי בניה: קומת קרקע, חזית צפונית: ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. - ע"ב סימן את הסגירה להריסה בהיתר זה, התווסף תנאי לקבלת היתר להריסת הבינוי בפועל. מותר בתב"ע: זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר." בבקשה הנידונה מוצע שטח של 125 מ"ר שלא בתוך קונטור קווי הבניין אלא מוצע שטחים בקומת הגג וע"כ לא מדובר באפשרויות הבניה אלא 125 מ"ר שזה לא לפי הנמוך מבניהם, אשר על כן נדרשת הקלה לעניין זה, היות והתיק פורסם כנדרש ופורסמו הקלות הנוגעות לשטחים נראה כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לעניין זה.	27/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

על עורך הבקשה להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו למימוש בעתיד. זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה, כאשר החלק היחסי שווה בין כל תתי החלקות. לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ ע"ב נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה לרבות מיקום דודי השמש. - ע"ב סימן ע"ג ההרמוניקה את הגישה לגג. - כמו כן ע"פ נסח הטאבו ישנו צו הריסה, יש לברר טרם דיון נוסף מול מחלקת פיקוח את מהות הצוו ובאם מומש. - מבירור מול אגף הפיקוח לא ידוע על צו הריסה בבניין הנידון, מתויד לארכיב אופטי תכתובת במייל מול מנהל אגף הפיקוח מר אבי שמואל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2696 תחילת תוקף: 28/08/1980	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 30/07/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות עפ"י השטחים המוצגים בבקשה לכאורה לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים אך בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצגת בתכנית הינה סגורה ומקורה כאשר אושרה בהיתר מס' 1996/428.2 כמרפסת סוכה ובחתך ניכר כי הינה לא מקורה כלל. הומצאו תנאים טרם דיון וכן התקבלו 66% חתימות שכנים לבקשה הנידונה. עפ"י האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו ונדרשת תכנית מתוקנת. יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a". פירוט החלטת וועדה: התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: שטחי בניה: קומת קרקע, חזית צפונית: ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. - ע"ב סימן את הסגירה להריסה בהיתר זה, התווסף תנאי לקבלת היתר להריסת הבינוי בפועל. מותר בתב"ע: זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על		

125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר". בבקשה הנידונה מוצע שטח של 125 מ"ר שלא בתוך קונטור קווי הבניין אלא מוצע שטחים בקומת הגג וע"כ לא מדובר באפשרויות הבניה אלא 125 מ"ר שזה לא לפי הנמוך מבניהם, אשר על כן נדרשת הקלה לעניין זה, היות והתיק פורסם כנדרש ופורסמו הקלות הנוגעות לשטחים נראה כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לעניין זה. על עורך הבקשה להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו למימוש בעתיד. זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה, כאשר החלק היחסי שווה בין כל תתי החלקות. לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ ע"ב נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה לרבות מיקום דודי השמש. - ע"ב סימן ע"ג ההרמוניקה את הגישה לגג. - כמו כן ע"פ נסח הטאבו ישנו צו הריסה, יש לברר טרם דיון נוסף מול מחלקת פיקוח את מהות הצוו ובאם מומש. - מבירור מול אגף הפיקוח לא ידוע על צו הריסה בבניין הנידון, מתוּיִק לארכיב אופטי תכתובת במייל מול מנהל אגף הפיקוח מר אבי שמואל.		

המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות עפ"י השטחים המוצגים בבקשה לכאורה לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים אך בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצגת בתכנית הינה סגורה ומקורה כאשר אושרה בהיתר מס' 1996/428.2 כמרפסת סוכה ובחתך ניכר כי הינה לא מקורה כלל. הומצאו תנאים טרם דיון וכן התקבלו 66% חתימות שכנים לבקשה הנידונה. עפ"י האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו ונדרשת תכנית מתוקנת. יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a. שטחי בניה: ש. עיקרי: קומת קרקע, חזית צפונית: ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו שלו למימוש בעתיד.	30/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה. -לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ ע"ב נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה לרבות מיקום דודי השמש. - כמו כן ע"פ נסח הטאבו ישנו צוו הריסה, יש לברר טרם דיון נוסף מול מחלקת פיקוח את מהות הצוו ובאם מומש.		
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות עפ"י השטחים המוצגים בבקשה לכאורה לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים אך בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצגת בתכנית הינה סגורה ומקורה כאשר אושרה בהיתר מס' 1996/428.2 כמרפסת סוכה ובחתך ניכר כי הינה לא מקורה כלל. הומצאו תנאים טרם דיון וכן התקבלו 66% חתימות שכנים לבקשה הנידונה. עפ"י האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו ונדרשת תכנית מתוקנת. יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a. שטחי בניה: ש. עיקרי: קומת קרקע, חזית צפונית: ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. התנגדויות:	12/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו שלו למימוש בעתיד. זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה. לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ ע"ב נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2696 תחילת תוקף: 28/08/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי ללא התכנית כפופה לתכנית מתאר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2696 תחילת תוקף 28/08/1980 (אזור מגורים 5 מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	04/05/2023	חוות דעת תכנונית

בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: לתכנית החלה בחלקה ישנו נספח כללי ולא מפורט. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מס' הקומות המותרות הוא 2 קומות (מס' הקומות נקבע עפ"י תכנית המתאר). מוצעת קומה נוספת מכח הקלות. סה"כ קומות קיים + מוצע בבקשה מכח הקלה: 3 קומות, אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: 9.00 מ' . מוצעת קומה נוספת בהקלה וע"כ ניתן לחרוג מהגובה המותר עד לגובה קומה סבירה. גובה קומה מוצע : 2.70 + עובי תקרה ומעקה גג תקני סה"כ		

3.30 מ' לכל התוספת המוצעת. גובה בניה כולל: 9.63 מ', הגבהת קומה בגין הקלה לתוספת קומה, גובה קומה זו הינו סביר. שטחי בניה: ש. עיקרי: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו גם מכח הקלות כמותיות. מותר בתב"ע: זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר." הוי אומר מס' הקומות כפול קווי הבנין. השטח התחום בין קווי הבניין הינו: 234.80 מ"ר. השטח המותר לבניה בחלקה: 262.80×2 קומות = 469.6 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 106.03 מ"ר, עבור דירת המבקש. ש. עיקרי מוצע: 23.42 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי + מוצע: 129.57 מ"ר, המוצע חורג משטחי הבניה המותרים עפ"י התב"ע אך פורסמה הקלה עבור 6% הקלה כמותית וכן 2.5% הקלה כמותית, מפורט בהמשך. בבדיקה בהיתר מס' 1996/428.02 אושר שטח כולל של 121.40 (מוצע וקיים) מתוכם 9.12 מ"ר עבור ממ"ד. וע"כ שטח עיקרי מאושר +קיים להיתר זה הינו: 112.28 מ"ר. ישנו פער של כ-5.50 מ"ר בין היתר מקורי למוצג בהרמוניקה לשטחים עיקריים קיימים אך בבדיקת ההיתר מול הבקשה שטח הפיר חושב במניין השטחים העיקריים לדירה וכן הקירות של הממ"ד חושבו כשטח עיקרי ולכן ניתן להסתמך על השטח העיקרי הקיים המוצג בבקשה. השטח הנותר לניצול מכח התבע הינו: 18.85 מ"ר.		

קומת קרקע, חזית צפונית: ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. מתחת לכניסה הקובעת: ללא תוספת שטח. הקלה מכח 2.5% : מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה. חישוב: $2.5\% \times 602$ (שטח החלקה) = 15.05 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 4 יח"ד ב-2 קומות כך שלכלל הדיירים ישנה אפשרות לממש הקלה לתוספת קומה. החלקה יחסי לכל תת חלקה הינו שווה לכל הדירות. חלק יחסי לכל דירה: 76.3 מ"ר. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $6\% \times 026$ (שטח החלקה) = 36.12 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 4 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: 9.03 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול לכל הבקשה דנן: 31.64 מ"ר כמפורט: - השטחים המותרים מכח הקלות : 12.79 מ"ר. - השטחים הנותרים לניצול מכח התב"ע : 18.85 מ"ר. - ע"מ לקבל הקלה עבור תוספת קומה יש לוודא כי נותרו שטחים לניצול לעלייה לקומה זו ללא הקלה מכח 2.5%, סך השטח הנותר ללא הקלה זו הינו: 27.88 מ"ר.		

ש. שירות: ללא תוספת שטחי שירות. מרפסות גג: מוצעת מרפסת גג בשטח של 9.15 מ"ר. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 19/03/2023. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 06/03/2023. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות עפ"י השטחים המוצגים בבקשה לכאורה לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים אך בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצגת בתכנית הינה סגורה ומקורה כאשר		

אושרה בהיתר מס' 1996/428.2 כמרפסת סוכה ובחתך ניכר כי הינה לא מקורה כלל. הומצאו תנאים טרם דיון וכן התקבלו 66% חתימות שכנים לבקשה הנידונה. עפ"י האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו ונדרשת תכנית מתוקנת. יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו שלו למימוש בעתיד. זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה. לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ ע"ב נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה.		
הקלה בגובה - הקלה כמותית 6% חלק יחסי - הקלה עבור קומה נוספת 2.5% קומה נוספת חלק יחסי - הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות -	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, 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

8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	הריסת סגירת המרפסת + דוח פיקוח.

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

הוועדה מתבקשת להכריע בשני עניינים:

לעניין ההקלות שפורסמו.

בבקשה הנידונה מוצע שטח של 125 מ"ר שלא בתוך קונטור קווי הבניין אלא מוצע שטחים בקומת הגג וע"כ לא מדובר באפשרויות הבניה אלא 125 מ"ר שזה לא לפי הנמוך מבניהם, אשר על כן נדרשת הקלה לעניין זה, היות והתיק פורסם כנדרש ופורסמו הקלות הנוגעות לשטחים נראה כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לעניין זה.

לעניין זימון המתנגדים כמפורט לעיל:

עיקר דברי המתנגד הם לעניין זכויות הבניה והגישה לגג, לעניין הגישה ע"ב הציג תמונות מהשטח כי הגישה הקיימת תמשיך להיות הגישה לגג (ראה בהרחבה מטה סעיף התנגדויות).

ע"ב הציג תכנית צל למימוש עתידי עבור הדייר הנוסף.

הפתחים המוצעים תואמים את הפתחים הקיימים בבניין.

שטחי בניה:

קומת קרקע, חזית צפונית: ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה.

- ע"ב סימן את הסגירה להריסה בהיתר זה, התווסף תנאי לקבלת היתר להריסת הבינוי בפועל.

מותר בתב"ע: זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט.. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר."

בבקשה הנידונה מוצע שטח של 125 מ"ר שלא בתוך קונטור קווי הבניין אלא מוצע שטחים בקומת הגג וע"כ לא מדובר באפשרויות הבניה אלא 125 מ"ר שזה לא לפי הנמוך מבניהם, אשר על כן נדרשת הקלה לעניין זה, היות והתיק פורסם כנדרש ופורסמו הקלות הנוגעות לשטחים נראה כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לעניין זה.

על עורך הבקשה להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן:

עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג.

כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו למימוש בעתיד.

זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה, כאשר החלק היחסי שווה בין כל תתי החלקות.

-לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ ע"ב נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה לרבות מיקום דודי השמש.

- ע"ב סימן ע"ג ההרמוניקה את הגישה לגג.

- כמו כן ע"פ נסח הטאבו ישנו צו הריסה, יש לברר טרם דיון נוסף מול מחלקת פיקוח את מהות הצוו ובאם מומש.

- מבירור מול אגף הפיקוח לא ידוע על צו הריסה בבניין הנידון, מתוּיֵק לארכיב אופטי תכתובת במייל מול מנהל אגף הפיקוח מר אבי שמואל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2012/0836.03</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד בהמשך לעמודה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גבאי מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס בריס יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ישראל גלעדי 6, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30114	11	לא
30114	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2012/836.00-היתר לממ"ד בקומת הקרקע.

2012/836.2- חידוש היתר לממ"ד מקומת הקרקע.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת תלפיות, גלעדי 6.

גוש 30114 חלקה 11.

מוצב מוצע:

קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00:

חזית דרומית:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי הכולל פריצת פתח במעטפת הבניין כגישה לממ"ד, הממ"דים המוצעים הינם ע"ג ממ"ד קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה בשטחי הבניה בשיעור של 0.46 מתוך 6% המותרים".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 06/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 11.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
מובא להכרעת הוועדה:	
מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה עבור חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית הממ"ד.	
המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.	
לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.	
שטחי בניה:	
*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.	
*השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות.	
ש. עיקרי:	
מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות.	
הקלה מכח 6% :	
מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.	
חישוב: $572 \times 6\%$ (שטח החלקה) = 34.32 מ"ר.	

מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. שטח מוצע: 2.66 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר. למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836 וחודש בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1721 תחילת תוקף 25/11/1976 (אזור מגורים 1). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלק לא קיים נספח בינוי והבינוי המוצע יפורט כדלהלן: שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור הממ"דים- יורחב בהמשך בסעיף ממ"ד. מס' קומות: ללא תוספת קומות.		

גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $572 \times 6\%$ (שטח החלקה) = 34.32 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. שטח מוצע: 2.66 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר. למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד. מוצע בבקשה: 30.42 מ"ר, ראה סעיף ממ"דים.		

ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים: לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברחובות המוגדרים לשימור ולא נמצא במתחמי שימור.		

חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה עבור חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית הממ"ד. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בשטחי הבניה בשיעור של 0.46 מתוך 6% המותרים	15/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה:

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה עבור חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית הממ"ד.

המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

שטחי בניה:

*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.

*השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות.

ש. עיקרי:

מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב: $572 \times 6\%$ (שטח החלקה) = 34.32 מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד.

חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה.

שטח מוצע: 2.66 מ"ר.

שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר.

שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר.

למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה.

ממ"ד:

קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00:

חזית דרומית:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836 וחודש בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד.

- יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - בקשה לחידוש ההחלטה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	2023/0139.00
מספר סידורי	54

נתונים כלליים

סוג בקשה	ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיתוח מדרגות מהרחוב
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טייב יוסף
עורך הבקשה	דודיאן ידידיה
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

התאנה 4 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28051	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2415	תחילת תוקף	18/03/1979			
5/28/03	תחילת תוקף	27/12/1984			
5863	תחילת תוקף	27/07/2001			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב התאנה 4.

מבוקש פתיחת פתח בקיר תמך ומדרגות ע"מ לאפשר כניסה נוספת לדירה מרחוב יפה רום.

מידע קודם

מתאריך	
02/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
התיק היה בדיון ברשות הרישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149.	

הבקשה מובאת לפרסום לעניין גובה המדרגות העולה על המותר בתקנות (מעל 1.5 מ'). לחילופין ניתן יהיה לאשר את המדרגות ע"י שיהיו מוצעות בהתאם למותר בתקנות ולאחר מכן יידרש לחתימות שכנים כמקובל. בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. מדרגות ע"פ תקנות התכנון והבניה "מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים...גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ". גובה מהלך מדרגות המוצע עולה על 1.5 מ'. ע"כ ישנן 2 אופציות: פרסום הקלה על בניית מדרגות העולה על המותר בתקנות. שינוי מהלך המדרגות כך שיעמוד במותר- ולאחר מכן חתימות שכנים. כמו"כ יש להגיש תשריט בית משותף ע"מ לוודא שהמדרגות אינן מוצעות בחצר של השכן. כעת בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. ע"פ תשריט בית משותף המדרגות הינן ע"ג חצר המוצמדת לשכן משפ' נגיד רם. השכן חתם ע"ג ההרמוניקה בפתיחת תיק.		
	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2415 תחילת תוקף: 18/03/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התיק היה בדיון ברשות הרישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149. הבקשה מובאת לפרסום לעניין גובה המדרגות העולה על המותר בתקנות (מעל 1.5 מ'). לחילופין ניתן יהיה לאשר את המדרגות ע"י שיהיו מוצעות בהתאם למותר בתקנות ולאחר מכן יידרש לחתימות שכנים כמקובל. בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. מדרגות ע"פ תקנות התכנון והבניה "מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים... גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ". גובה מהלך מדרגות המוצע עולה על 1.5 מ'. ע"כ ישנן 2 אופציות: פרסום הקלה על בניית מדרגות העולה על המותר בתקנות.		

שינוי מהלך המדרגות כך שיעמוד במותר- ולאחר מכן חתימות שכנים. כמו"כ יש להגיש תשריט בית משותף ע"מ לוודא שהמדרגות אינן מוצעות בחצר של השכן. כעת בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. ע"פ תשריט בית משותף המדרגות הינן ע"ג חצר המוצמדת לשכן משפ' נגיד רם. השכן חתם ע"ג ההרמוניקה בפתיחת תיק. פריצת פתח מוצע פריצת פתח בקיר תמך עבור כניסה נוספת לדירה דרך החצר מרחוב יפה רום. אין מניעה לאשר את הפתח, אך מיקום הפתח יקבע סופית בהתאם לנ"ל. לא השתנה מיקום הפתח המוצע. תימוכין קניינים בשטח משותף בפתיחת תיק נבדק עניין חתימות השכנים וכן הוגש טופס 20 זאת באחריות דסק שירות לקוחות. יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את מספרי הדירות כולל שמות הדיירים וזאת ע"מ לוודא את הסכמות השכנים. שמות המשפחות סומנו ע"ג ההרמוניקה.		
מהלך מדרגות המוצע עולה על 1.5 מ'.	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום לעניין גובה המדרגות העולה על המותר בתקנות (מעל 1.5 מ'). לחילופין ניתן יהיה לאשר את המדרגות ע"י שיהיו מוצעות בהתאם למותר בתקנות ולאחר מכן יידרש לחתימות שכנים כמקובל. מדרגות ע"פ תקנות התכנון והבניה "מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים... גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ". גובה מהלך מדרגות המוצע עולה על 1.5 מ'. ע"כ ישנן 2 אופציות: פרסום הקלה על בניית מדרגות העולה על המותר בתקנות. שינוי מהלך המדרגות כך שיעמוד במותר- ולאחר מכן חתימות שכנים. כמו"כ יש להגיש תשריט בית משותף ע"מ לוודא שהמדרגות אינן מוצעות בחצר של השכן. פריצת פתח מוצע פריצת פתח בקיר תמך עבור כניסה נוספת לדירה דרך החצר מרחוב יפה רום. אין מניעה לאשר את הפתח, אך מיקום הפתח יקבע סופית בהתאם לנ"ל. תימוכין קניינים בשטח משותף בפתיחת תיק נבדק עניין חתימות השכנים וכן הוגש טופס 20 זאת באחריות דסק שירות לקוחות.		

יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את מספרי הדירות כולל שמות הדיירים וזאת ע"מ לוודא את הסכמות השכנים. בכפוף לתיקון הערות ע"ג הרמוניקה תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
הבקשה מובאת לפרסום לעניין גובה המדרגות העולה על המותר בתקנות (מעל 1.5 מ'). לחילופין ניתן יהיה לאשר את המדרגות ע"י שיהיו מוצעות בהתאם למותר בתקנות ולאחר מכן יידרש לחתימות שכנים כמקובל. מדרגות ע"פ תקנות התכנון והבניה "מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים...גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ". גובה מהלך מדרגות המוצע עולה על 1.5 מ'. ע"כ ישנן 2 אופציות: פרסום הקלה על בניית מדרגות העולה על המותר בתקנות. שינוי מהלך המדרגות כך שיעמוד במותר- ולאחר מכן חתימות שכנים. כמו"כ יש להגיש תשריט בית משותף ע"מ לוודא שהמדרגות אינן מוצעות בחצר של השכן. פריצת פתח	01/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסום לפי סעיף 149

מוצע פריצת פתח בקיר תמך עבור כניסה נוספת לדירה דרך החצר מרחוב יפה רום. אין מניעה לאשר את הפתח, אך מיקום הפתח יקבע סופית בהתאם לנ"ל. תימוכין קניינים בשטח משותף בפתיחת תיק נבדק עניין חתימות השכנים וכן הוגש טופס 20 זאת באחריות דסק שירות לקוחות. יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את מספרי הדירות כולל שמות הדיירים וזאת ע"מ לוודא את הסכמות השכנים. בכפוף לתיקון הערות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2415 תחילת תוקף: 18/03/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי תכניות כפופות: 1905 התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה	01/02/2024	חוות דעת תכנונית

הנדונה. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/5160 שהופק בתאריך 06/02/2022 בתיק המידע אין קו בניין אדום או לחילופין קו בניין כתום. כיוון שמוצע רק מדרגות בפיתוח לא נדרש קו בניין. מדרגות ע"פ תקנות התכנון והבניה "מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים...גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'". גובה מהלך מדרגות המוצע עולה על 1.5 מ'. ע"כ ישנן 2 אופציות: פרסום הקלה על בניית מדרגות העולה על המותר בתקנות. שינוי מהלך המדרגות כך שיעמוד במותר- ולאחר מכן חתימות שכנים. כמו"כ יש להגיש תשריט בית משותף ע"מ לוודא שהמדרגות אינן מוצעות בחצר של השכן. פתיחת פתח מוצע פריצת פתח בקיר תמך עבור כניסה נוספת לדירה דרך החצר מרחוב יפה רום. אין מניעה לאשר את הפתח וזאת כיוון שאושרו פתחים דומים ניתן לראות בתיק מס' 99/777.1. אך מיקום הפתח יקבע סופית בהתאם לנ"ל.		

תימוכין קניינים בשטח משותף בפתיחת תיק נבדק עניין חתימות השכנים וכן הוגש טופס 20 זאת באחריות דסק שירות לקוחות. יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את מספרי הדירות כולל שמות הדיירים וזאת ע"מ לוודא את הסכמות השכנים. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י שירה אדלר בתאריך 27/09/2023 מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 05/09/2023 מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י קורז'בסקי שילת בתאריך 05/09/2023 התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
	20/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2

	תשלום אגרת בניה	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	4

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק היה בדיון ברשות הרישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149.

הבקשה מובאת לפרסום לעניין גובה המדרגות העולה על המותר בתקנות (מעל 1.5 מ').

לחילופין ניתן יהיה לאשר את המדרגות ע"י שיהיו מוצעות בהתאם למותר בתקנות ולאחר מכן יידרש לחתימות שכנים כמקובל.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

מדרגות

ע"פ תקנות התכנון והבניה "מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים... גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'".

גובה מהלך מדרגות המוצע עולה על 1.5 מ'.

ע"כ ישנן 2 אופציות:

פרסום הקלה על בניית מדרגות העולה על המותר בתקנות.

שינוי מהלך המדרגות כך שיעמוד במותר- ולאחר מכן חתימות שכנים.

כמו"כ יש להגיש תשריט בית משותף ע"מ לוודא שהמדרגות אינן מוצעות בחצר של השכן.

כעת בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

ע"פ תשריט בית משותף המדרגות הינן ע"ג חצר המוצמדת לשכן משפ' נגיד רם.

השכן חתם ע"ג ההרמוניקה בפתיחת תיק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1972/0070.03</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה 9
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קניג יוסף הלל
עורך הבקשה	קרלינסקי מיכל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

אפרסמון 3, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	44	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גילה מבקשים עבור דירה מספר 9 תוספת בניה וזאת על גבי בינוי המאושר לייתר השכנים בעמודה בת.ב 1972/70.1.

פרסום הקלות הבקשה כוללת את ההקלות הבאות

הקלה מקו הבנין המאושר בתב"ע 4150 לכיוון החזית המזרחית אשר עומד במרווח של עד 30% המותרים - -

הקלה מתב"ע 4150 בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ במקום 1.8 המותרים

כאשר תום להגשת התנגדויות מיום 21.9.2021 כאשר הוגשה התנגדות אחת של דירה מספר 7 אשר ממוקמת מתחת לדירת המבקש אשר טוענים כי לדירת המבקש ניתן לבנות לפי תבע מרפסת של 4 מ"ר כאשר בבקשה הנוכחית הוא מבקש להגדיל את המרפסת לשטח של 7 מ"ר דבר אשר יגרום

לביטול מרפסת הסוכה הקיימת בדירתו ובאם לא יאשרו את ההקלה הפתרון למענה עבור מרפסות סוכה יישאר בדו"ג כמקובל .

בשל התנגדות זאת במעמד הוועדה הוצג פתרון אשר כלל ביטול מרפסת בחזית הצפונית והוספת גרם מדרגות אשר יוביל לגג לצורך מרפסת סוכה בגג

אכן הציגו פתרון זה ולכן הבקשה מובאת לוועדה .

יש לשים לב כי התוכנית מובאת לפרסום כך שבאם לא יוגשו התנגדויות חדשות ניתן לראות בתוכנית כמאושרת ולאחר הוועדה להחזיר את הבקשה לאישור .

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 הסדרי תנועה: לא נדרש.

אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש

אישור שימור, : לא נדרש

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 31.10.2021

אישור שפ"ע : התקבל מיום 7.10.2021

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	באם לאשר את הבקשה בתנאים לאחר שתוקנו כלל הערות הבדיקה שנדרשו ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לגבי השינויים שבוצעו בתכנון.
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 והוחלט לדחות את ההכרעה- הבקשה היא לתוספת בניה לדירה מס' 9.
	לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר למבקשים לבדוק אפשרות למרפסת על הגג.
	הבקשה כאמור מצריכה הצגת סקיצה שאושר ע"י ראש הצוות ולאחר מכן קבלת הסכמות פוזיטיביות של 2/3 מהכניסה ומשלוח הודעות ליתר הדיירים.

על עורך הבקשה להגיש סקיצה לראש הצוות לפני הבאת המסמכים הנדרשים. לאחר קבלת האמור הבקשה תובא לדיון פנימי. הוגשה הרמוניקה מתוקנת אשר תואמה מול ר"צ, הרמוניקה זו נשלחה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36. החתימו 2/3 מדיירי הכניסה הרלוונטית- 6 מתוך 9 שכנים בכניסה שלהם. תוכנית קומה ג' מפלס +08.4 תוספת בניה בשטח של 15.23 מ"ר, ומרפסת שרות מוצע 7.66 מ"ר- שרטוט התוספות דוויק בהתאם לנספח התוכנית, אין מניעה לאשר וזאת כהמשך לדיון שבוצע בנוכחות המתנגדים. תוכנית קומת גג +11.20 מבוקשת מרפסת גג בשטח של 51.79 מ"ר, מוצע מהלך מדרגות למרפסת הגג וסולם עליה לגג, הנמצא במפלס העליון. השינוי המוצע הוצג בפני הנוכחים בוועדה, וסוכם שייבדק מול מחלקת הרישוי, ובהתאם לתכנון זה הוגשה ההרמוניקה המתוקנת. לא התקבלה התנגדות חדשה, מרפסת הגג סוכמה מול המתנגד אשר לא רצה לפגוע במרפסת הסוכה שלו. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 והוחלט לדחות את ההכרעה- הבקשה היא לתוספת בניה לדירה מס' 9. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר למבקשים לבדוק אפשרות	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

למרפסת על הגג. הבקשה כאמור מצריכה הצגת סקיצה שאושר ע"י ראש הצוות ולאחר מכן קבלת הסכמות פוזיטיביות של 2/3 מהכניסה ומשלוח הודעות ליתר הדיירים. על עורך הבקשה להגיש סקיצה לראש הצוות לפני הבאת המסמכים הנדרשים. לאחר קבלת האמור הבקשה תובא לדין פנימי. הוגשה הרמוניקה מתוקנת אשר תואמה מול ר"צ, הרמוניקה זו נשלחה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36. החתימו 2/3 מדיירי הכניסה הרלוונטית- 6 מתוך 9 שכנים בכניסה שלהם. תוכנית קומה ג' מפלס +08.4 תוספת בניה בשטח של 15.23 מ"ר, ומרפסת שרות מוצע 7.66 מ"ר- שרטוט התוספות דוויק בהתאם לנספח התוכנית, אין מניעה לאשר וזאת כהמשך לדין שבוצע בנוכחות המתנגדים. תוכנית קומת גג +11.20 מבוקשת מרפסת גג בשטח של 51.79 מ"ר, מוצע מהלך מדרגות למרפסת הגג וסולם עליה לגג, הנמצא במפלס העליון. השינוי המוצע הוצג בפני הנוכחים בוועדה, וסוכם שייבדק מול מחלקת הרישוי, ובהתאם לתכנון זה הוגשה ההרמוניקה המתוקנת. לא התקבלה התנגדות חדשה, מרפסת הגג סוכמה מול המתנגד אשר לא רצה לפגוע במרפסת הסוכה שלו. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
הקלה מקו הבנין המאושר בתב"ע 4150 לכיוון החזית המזרחית אשר עומד במרווח של עד 30% המותרים - הקלה מתב"ע 4150 בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ במקום 1.8 המותרים	11/06/2023	הכנת נוסח פרסום

הבקשה היא לתוספת בניה לדירה מס' 9. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה בבקשה ל 15 יום על מנת לאפשר למבקשים לבדוק אפשרות למרפסת על הגג. הבקשה כאמור מצריכה הצגת סקיצה שאושר ע"י ראש הצוות ולאחר מכן קבלת הסכמות פוזיטיביות של 2/3 מהכניסה ומשלוח הודעות ליתר הדיירים. על עורך הבקשה להגיש סקיצה לראש הצוות לפני הבאת המסמכים הנדרשים. לאחר קבלת האמור הבקשה תובא לדין פנימי.	20/07/2022	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים בינוי - להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 9 מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית השונה מנספח הבינוי וחורגת מקו בנין צידי וזאת מעל קונטור בינוי קיים ליתר הדירות בעמודה ומאפשר בהיתר בת.ב. 1972/70.1 . יש לצין כי חריגה זו אושרה בהיתר בכפוף לכך שלא חורגים מהשטח המותר לפי נספח התב"ע ובכפוף לפרסום הקלה לעניין חריגה מקו בנין בשיעור שאינו עולה על 30% עבור קיר ללא פתחים – פורסמה הקלה מתאימה בנושא וכן הקיר החורג לא כולל פתחים יובהר כי נדרשים לצמצם את השטח העיקרי למותר לפי תב"ע וכמפורט בסעיף שטחים וכן יש לצין כי בינוי זה כולל מרפסת מקורה בשטח של 4.23 מ"ר ובעומק של 1.8 מטר המתוכננת עם עמוד בקצה וזאת כי בהוראות התוכנית לא ניתן להוסיף מרפסות זיז היות והבינוי חורג מקו בנין נוצר מצב כי מרפסת זו גודלת לשטח של 7 מ"ר ולעומק של 2 מטר כאשר פרסמו הקלה לעניין הבלטת המרפסת לעומק של 2 מטר במקום 1.8 המותרים . וכן שטח המרפסת לא עולה על 12 מ"ר כפי שמותר בתקנות החוק לכל דירה עבור מרפסת זיז . יובהר כי מבקשים לסגור מרפסת זו לפי סעיף 11 (ב) בחלונות וזאת כי בהוראות התוכנית כתוב שניתן לסגור מרפסות אלו באופן אחיד לכל החזית – לפי התמונות יתר הדירות לא סגרו את המרפסות ולכן לא ניתן לאשר סגירת המרפסת הנוכחית כיוון שהסגירה לא תהיה אחידה.	14/02/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מבקשים בחזית דרומית מרפסת שרות התואמת לנספח הבינוי – ניתן לאשר . שטחי בנייה –להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 9 לפי נספח בינוי ניתן לבנות תוספת בניה במידות $3.5 \times 5.5 = 19.25$ מ"ר כאשר מתוך שטח זה יש מרפסת מקורה בשטח של 4.23 מ"ר ולכן השטח העיקרי המותר הינו : 15 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 15.73 מ"ר- יש לצמצם לשטח המותר ובכך להגדיל שטח המרפסת הצמודה. וכן מבקשים מרפסת מקורה בשטח של 7 מ"ר כך שקיימת חריגה של 2.77 מ"ר וזאת מכיוון ששטח המרפסת המקורה המותר לפי תב"ע הינו 4.23 מ"ר , כאשר שטחה יגדל בכ 0.73 מ"ר כאשר יצמצמו השטח העיקרי למותר ע"פ המפורט לעיל. יש לצין כי השטח החורג בהיקף של 2.77 מ"ר הינו מכח תקנות החוק המאפשר עבור כל דירה שטח של 12 מ"ר בבקשה הנוכחית שטח המרפסת הינו 7 מ"ר, כנדרש . וכן לפי תב"ע ניתן להוסיף מרפסת שרות כך שהמוצע תואם לנספח הבינוי ובשטח של 7.66 מ"ר כנדרש . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת של דירה מספר 7 אשר ממוקמת מתחת לדירת המבקש אשר טוענים כי לדירת המבקש ניתן לבנות לפי תבע מרפסת של 4 מ"ר כאשר בבקשה הנוכחית הוא מבקש להגדיל את המרפסת לשטח של 7 מ"ר דבר אשר יגרום לביטול מרפסת הסוכה הקיימת בדירתו ובאם לא יאשרו את ההקלה הפתרון למענה עבור מרפסות סוכה יישאר בדרוג כמקובל . הגשת הרמוניקה מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תיקון חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי והצגת אופן הסגירה של המרפסת המבוקשת .		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי מסמכי תב"ע 4150 הקובעת אזור	02/02/2022	חוות דעת תכנונית

מגורים כללי תחילת תוקף 18.2.1993 ובכפופות למתאר 62. הקלות – עפ"י סעיף 8 להוראות התוכנית תב"ע זו ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בסטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן מהווה סטיה ניכרת מדובר בסעיף גורף ולא מפורט ולכן ניתן בבקשה הנוכחית לפרסם הקלות לחריגה מקו בנין נספח בינוי – קיים נספח בינוי בתב"ע הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי בהמשך . קווי בניין- הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש ואשר בו מפנים למספר תב"עות התב"ע האחרונה שהוגשה למגרש הנ"ל היא תב"ע 4150 ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע זו מספר קומות אין תוספת קומה בבקשה הנוכחית גובה מבנה - אין תוספת גובה מעל גובה המבנה הקיים וזאת כי הבינוי לדירת הגג מתיישר עם הגובה הקיים מספר יחידות דיור – אין תוספת יח"ד בבקשה זו בינוי - להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה מספר 9 מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית השונה מנספח הבינוי וחורגת מקו בנין צידי וזאת מעל קונטור בינוי קיים לייתר הדירות בעמודה ומאושר בהיתר בת.ב 1972/70.1 . יש לצין כי חריגה זו אושרה בהיתר בכפוף לכך שלא חורגים מהשטח המותר לפי נספח התב"ע ובכפוף לפרסום הקלה לעניין חריגה מקו בנין בשיעור שאינו עולה על 30% עבור קיר ללא פתחים – פורסמה הקלה מתאימה בנושא וכן הקיר החורג לא כולל פתחים יובהר כי נדרשים לצמצם את השטח העיקרי למותר לפי תב"ע וכמפורט בסעיף שטחים וכן יש לצין כי בינוי זה כולל מרפסת מקורה בשטח של 4.23 מ"ר ובעומק של 1.8 מטר המתוכננת עם עמוד בקצה וזאת כי בהוראות התוכנית לא ניתן להוסיף מרפסות זיז היות והבינוי חורג מקו בנין נוצר מצב כי מרפסת זו גודלת לשטח של 7 מ"ר ולעומק של 2 מטר כאשר פרסמו הקלה לעניין הבלטת המרפסת לעומק של 2 מטר במקום 1.8 המותרים . וכן שטח המרפסת לא עולה על 12 מ"ר כפי שמותר בתקנות החוק לכל דירה עבור מרפסת זיז . יובהר כי מבקשים לסגור מרפסת זו לפי סעיף 11 (ב) בחלונות וזאת כי בהוראות התוכנית כתוב שניתן לסגור		

מרפסות אלו באופן אחיד לכל החזית – לפי התמונות יתר הדירות לא סגרו את המרפסות ולכן לא ניתן לאשר סגירת המרפסת הנוכחית כיוון שהסגירה לא תהיה אחידה. מבקשים בחזית דרומית מרפסת שרות התואמת לנספח הבינוי – ניתן לאשר . שטחי בנייה –להלן פרוט תוספת שטחי הבניה המבוקשים עבור דירה 9 לפי נספח בינוי ניתן לבנות תוספת בניה במידות $5.5 \times 3.5 = 19.25$ מ"ר כאשר מתוך שטח זה יש מרפסת מקורה בשטח של 4.23 מ"ר ולכן השטח העיקרי המותר הינו : 15 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 15.73 מ"ר- יש לצמצם לשטח המותר ובכך להגדיל שטח המרפסת הצמודה. וכן מבקשים מרפסת מקורה בשטח של 7 מ"ר כך שקיימת חריגה של 2.77 מ"ר וזאת מכיוון ששטח המרפסת המקורה המותר לפי תב"ע הינו 4.23 מ"ר , כאשר שטחה יגדל בכ 0.73 מ"ר כאשר יצמצמו השטח העיקרי למותר ע"פ המפורט לעיל. יש לצין כי השטח החורג בהיקף של 2.77 מ"ר הינו מכ תיקנות החוק המאפשר עבור כל דירה שטח של 12 מ"ר בבקשה הנוכחית שטח המרפסת הינו 7 מ"ר, כנדרש . וכן לפי תב"ע ניתן להוסיף מרפסת שרות כך שהמוצע תואם לנספח הבינוי ובשטח של 7.66 מ"ר כנדרש . שלביות ביצוע : לפי הוראות התב"ע סעיף 12ב2 יש לבנות בעמודות שלמות בלבד – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה מספר 9 מעל השכנים אשר מימשו את הבינוי המותר מהתב"ע ואשר הבינוי של המבקש משלים את העמודה – ולכן עומדים בהוראה הנ"ל. התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת של דירה מספר 7 אשר ממוקמת מתחת לדירת המבקש אשר טוענים כי לדירת המבקש ניתן לבנות לפי תבע מרפסת של 4 מ"ר כאשר בבקשה הנוכחית הוא מבקש להגדיל את המרפסת לשטח של 7 מ"ר דבר אשר יגרום לביטול מרפסת הסוכה הקיימת בדירתו ובאם לא יאשרו את ההקלה הפתרון למענה עבור מרפסות סוכה יישאר בדו-דבר כמקובל .		
הקלה מקו הבנין המאושר בתב"ע 4150 לכיוון החזית	31/08/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		המזרחית אשר עומד במרווח של עד 30% המותרים - - הקלה מתב"ע 4150 בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ במקום 1.8 המותרים

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
כן	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

באם לאשר את הבקשה בתנאים לאחר שתוקנו כלל הערות הבדיקה שנדרשו ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לגבי השינויים שבוצעו בתכנון.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 והוחלט לדחות את ההכרעה- הבקשה היא לתוספת בניה לדירה

מס' 9.

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר למבקשים לבדוק אפשרות למרפסת על הגג.

הבקשה כאמור מצריכה הצגת סקיצה שאושר ע"י ראש הצוות ולאחר מכן קבלת הסכמות פוזיטביות של 2/3 מהכניסה ומשלוח הודעות ליתר הדיירים.

על עורך הבקשה להגיש סקיצה לראש הצוות לפני הבאת המסמכים הנדרשים.

לאחר קבלת האמור הבקשה תובא לדיון פנימי.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת אשר תואמה מול ר"צ, הרמוניקה זו נשלחה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

החתימו 2/3 מדיירי הכניסה הרלוונטית- 6 מתוך 9 שכנים בכניסה שלהם.

תוכנית קומה ג' מפלס +08.4

תוספת בניה בשטח של 15.23 מ"ר, ומרפסת שרות מוצע 7.66 מ"ר- שרטוט התוספות דווייך בהתאם לנספח התוכנית, אין מניעה לאשר זאת כהמשך לדיון שבוצע בנוכחות המתנגדים.

תוכנית קומת גג +11.20

מבוקשת מרפסת גג בשטח של 51.79 מ"ר, מוצע מהלך מדרגות למרפסת הגג וסולם עליה לגג, הנמצא במפלס העליון.

השינוי המוצע הוצג בפני הנוכחים בוועדה, וסוכם שייבדק מול מחלקת הרישוי, ובהתאם לתכנון זה הוגשה ההרמוניקה המתוקנת.

לא התקבלה התנגדות חדשה, מרפסת הגג סוכמה מול המתנגד אשר לא רצה לפגוע במרפסת הסוכה שלו.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2024/0048.00</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 5% השלמת קומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה
מתכנן השלד	הנדסאי קפלן אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

רבי חסדאי קרשקש 4, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29937	73	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
7509	תחילת תוקף	28/03/2003			
7509	תחילת תוקף	28/03/2003	212	אזור מגורים 2	5050

תאור הבקשה

היתר מקורי:

על עורך הבקשה לציין ע"ג התכנית את מס ההיתר.

מהות הבקשה:

הבקשה המוצעת ברחוב רבי חסדאי קרשקש 4, הר חומה.

מדובר בשורת 6 בניינים טיפוסיים בעלי 10 קומות וגג שטוח.

מוצע הבקשה:

מוצע בבקשה השלמת דירת גג על מרפסת גג קיימת ומרוצפת מכוח תוספת 5%, מוצע במפלס +18.00 בחזית מערבית וצפונית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה "תוספת 5% להשלמת קומת גג".

תום מועד התנגדויות 23/04/2024

בעלי העניין בנכס:

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

בבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	בגין ביטול הנסיגה ע"פ סעיף 11(ח).
	טרם ביצע ההליך הפרסומי יש לתקן ע"פ הפירוט להלן:
	להלן פירוט הליקויים:
	היתר מקורי:
	על עורך הבקשה לציין ע"ג התכנית את מס ההיתר.
	שטחי בניה – שטחים עיקריים :

5% השלמת דירת גג: מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כפופה כנדרש *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- כנדרש *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- קיים כנדרש *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב- קיים נספח לפיתוח ואינו נספח מפורט לבינוי. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- מוצעות 2 תוספות בחזית הצפונית ובחזית המערבית, התוספת בחזית הצפונית אינה מהווה שיפור אדריכלי לכן אין לאשר ויש לבטל מהבקשה ואילו המוצע בחזית המערבית יש לאשר חלקית כך שהבינוי המוצע יצומצם ולא יחרוג מהבינוי הקיים בקומה מתחת, ראה הרמוניקה a. בפגישה עם יואל שבת מנהל האגף הוחלט כי המוצע יאושר חלקית (ראה אישור מצורף לארכיב) אין לאשר את הבינוי בחזית צפונית אשר מוצע במקום מסתור הכביסה כיוון שאינו מהווה שיפור אדריכלי ואת הבינוי בחזית מערבית יש לצמצם. - המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה. חישוב : $5050 \times 5\%$ (שטח החלקה) $= 252.5$ מ"ר: 6 יח"ד גג $= 42.08$ מ"ר מוצע בבקשה 28.33 מ"ר כלומר עומד במותר. נסיגות : ע"פ סעיף 11(ח) בתקנון התכנית , בכל הבניינים המופיעים בטבלה שבסעיף מס' 14 עם סימון # ליד מספר הקומות תתוכנן בקומה העליונה דירת גג אחת , קירות הדירה יהיו בנסיגה מקונטור הדירות שמתחתיה משלשה כיוונים לפחות לרבות צד החזית לרחוב בעומק 2 מ' לפחות. הבניה המוצעת מבטלת את הנסיגה הקיימת ולכן נדרש פרסום הקלה מתאימה, יש להשלים.		

פתחים: על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"ג החזיתות את המוצע בהתאם לפתחים הקיימים בתיאום מול בוחנת הרישוי. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים/ ביצוע הליך פרסומי. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים ו/או יבוצע ההליך הפרסומי - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7509 תחילת תוקף: 28/03/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התכניות החלות: מס' תכנית שחלה בחלקה: 7509 תחילת תוקף: 28/03/2003 אזור מגורים 2 . התכנית כפופה לתכנית מתאר	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מס' 9-1 מנחה בקנ"מ 250:1 ומחייב לקוי בניין, גובה ומספר קומות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 28/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 7509 (מגרש 212). קו בניין סומן באדום. נראה כי המוצע בבקשה אינו חורג מקווי הבניין. מספר קומות: המוצע בבקשה אינו מתייחס להגדלת הקומות הקיימות. מס יח"ד: המוצע בבקשה אינו מתייחס להגדלת היח"ד הקיימות. גובה: המוצע הינו בצמוד לבינוי הקיים על הגג, גובה המוצע הינו כקיים כנדרש. שטחי בניה – שטחים עיקריים : 5% השלמת דירת גג:		

מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כפופה כנדרש *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- כנדרש *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- קיים כנדרש *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב- קיים נספח לפיתוח ואינו נספח מפורט לבינוי. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- מוצעות 2 תוספות בחזית הצפונית ובחזית המערבית, התוספת בחזית הצפונית אינה מהווה שיפור אדריכלי לכן אין לאשר ויש לבטל מהבקשה ואילו המוצע בחזית המערבית יש לאשר חלקית כך שהבינוי המוצע יצומצם ולא יחרוג מהבינוי הקיים בקומה מתחת, ראה הרמוניקה a. בפגישה עם יואל שבת מנהל האגף הוחלט כי המוצע יאושר חלקית (ראה אישור מצורף לארכיב) אין לאשר את הבינוי בחזית צפונית אשר מוצע במקום מסתור הכביסה כיוון שאינו מהווה שיפור אדריכלי ואת הבינוי בחזית מערבית יש לצמצם. - המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה. חישוב : $5050 \times 5\%$ (שטח החלקה) = 252.5 מ"ר: 6 יח"ד גג = 42.08 מ"ר מוצע בבקשה 28.33 מ"ר כלומר עומד במותר. נסיגות : ע"פ סעיף 11(ח) בתקנון התכנית , בכל הבניינים המופיעים בטבלה שבסעיף מס' 14 עם סימון # ליד מספר הקומות תתוכנן בקומה העליונה דירת גג אחת , קירות הדירה יהיו בנסיגה מקונטור הדירות שמתחתיה משלשה כיוונים לפחות לרבות צד החזית לרחוב בעומק 2 מ' לפחות. הבניה המוצעת מבטלת את הנסיגה הקיימת ולכן נדרש פרסום הקלה מתאימה, יש להשלים. סימוכין קנייניים: לא נדרש במעמד הדסק חתימות שכנים כיוון שהמוצע הינו מוצע במרפסת גג השייכת ליח"ד המבקשת ולא נדרש להציג		

תכנית צל. פתחים: על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"ג החזיתות את המוצע בבקשה ורק לאחר תיקון החזיתות ייבחן סעיף זה. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע: הבקשה אושר בתאריך 01/05/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: לא נדרש עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.		
תוספת 5% להשלמת קומת גג.	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

בגין ביטול הנסיגה ע"פ סעיף 11(ח).

טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן ע"פ הפירוט להלן:

להלן פירוט הליקויים:

היתר מקורי:

על עורך הבקשה לציין ע"ג התכנית את מס ההיתר.

שטחי בניה – שטחים עיקריים :

5% השלמת דירת גג:

מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים:

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כפופה כנדרש

*מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- כנדרש

*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- קיים כנדרש

*פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב- קיים נספח לפיתוח ואינו נספח מפורט לבינוי.

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- מוצעות 2 תוספות בחזית הצפונית ובחזית המערבית, התוספת בחזית הצפונית אינה מהווה שיפור אדריכלי לכן אין לאשר ויש לבטל מהבקשה ואילו המוצע בחזית המערבית יש לאשר חלקית כך שהבינוי המוצע יצומצם ולא יחרוג מהבינוי הקיים בקומה מתחת, ראה הרמוניקה a.

בפגישה עם יואל שבת מנהל האגף הוחלט כי המוצע יאושר חלקית (ראה אישור מצורף לארכיב) אין לאשר את הבינוי בחזית צפונית אשר מוצע במקום מסתור הכביסה כיוון שאינו מהווה שיפור אדריכלי ואת הבינוי בחזית מערבית יש לצמצם.

- המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה.

חישוב : $5\% \times 5050$ (שטח החלקה) = 252.5 מ"ר : 6 יח"ד גג = 42.08 מ"ר מוצע בבקשה
28.33 מ"ר כלומר עומד במותר.

נסיגות :

ע"פ סעיף 11(ח) בתקנון התכנית , בכל הבניינים המופיעים בטבלה שבסעיף מס' 14 עם
סימון # ליד מספר הקומות תתוכנן בקומה העליונה דירת גג אחת , קירות הדירה יהיו
בנסיגה מקונטור הדירות שמתחתיה משלשה כיוונים לפחות לרבות צד החזית לרחוב בעומק
2 מ' לפחות.

הבניה המוצעת מבטלת את הנסיגה הקיימת ולכן נדרש פרסום הקלה מתאימה, יש להשלים.

פתחים:

על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"ג החזיתות את המוצע בהתאם לפתחים הקיימים בתיאום
מול בוחנת הרישוי.

על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1984/0082.06</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימת בתוספת קומה והרחבת מרפסת זיזית קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת צ"רקה הורביץ כרמל
עורך הבקשה	גברת עמואל ענבל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

אנטיגנוס 1, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	43	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	43	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אנטיגנוס 1.

המבנה המקורי הינו בן 2 קומות.

יצאו מספר של היתרים במבנה.

כעת מבוקש תוספת בניה ע"י תוספת קומה לדירה מס' 6+ מרפסת גג.

התוספת המוצעת הינה ע"ג תוספת שאושרה לדירה בהיתר מס' 84/82.5.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	תיקונים כדלהלן: קווי בניין נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6875 שהופק בתאריך 30/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. התקבל קו בניין אחד בלבד ממחלקת המידע עבור חזית הצפונית, הקו מרוחק 8 מ' מהשטח המיועד לדרך ע"פ תכנית 800771 אשר סיימה הפקדה. ניתן לראות ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 1984/82.5 1984/82.4 את סימון קווי הבניין. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לתיקים אלו למעט בחזית הצפונית שם יש להציע בהתאם לקו בניין שהתקבל בתיק המידע- קו זה הוצג כנדרש. מוצע חריגה בקומה ב' מקו הבניין בחזית צפונית- לא ניתן לאשר בינוי זיזי וע"כ נושא החריגה אינו נבחן ויש לצמצם את הבינוי באזור זה ע"פ קונטור המבנה הקיים.

שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים"... אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"ב אינו הציג קווי בניין ע"ג ההרמוניקה. ניתן לקחת את קווי הבניין שסומנו ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 84/82.5 84/82.4 (למעט קו הבניין הצפוני). על ע"ב להראות חישוב מדויק של שטחי הבניה בחלקה זו הכולל שרטוט גרפי וחישוב. כמו"כ נדרש להציג טבלה מסודרת של מספרי ההיתרים וכמה מ"ר אושר בכל היתר, וזאת ע"מ לוודא שאין דירות שקיבלו מעל המותר בחלקה עבור כל דייר. ע"פ חישוב כללי (ולא מדויק) השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 560 מ"ר. 8 דיירים , החלק היחסי בנסח הטאבו שווה בכולם. $1120 = 2 * 560$ מ"ר $140 = 1120 / 8$ מ"ר. שטח עיקרי מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 75.27 מ"ר, מוצע 50.57 מ"ר. סה"כ 125.84 מ"ר. נראה ששטחי הבניה עומדים במותר, אך יש להראות חישוב מדויק. פורסמה הקלה והיא "ניוד זכויות בניה מקומה 2 לקומה 3", אין מניעה לאשר הקלה זו. מוצע מרפסת גג בשטח של 32.18 מ"ר, אין מניעה לאשר.		

יש להציג תצ"א מלפני 1967 למבנה. חתך שוויוני לדירה מס' 5 מימין דירת המבקש אושרה תוספת באזור המבנה המקורי תיק מס' 84/82.4. אך לשכן הצמוד דירה מס' 7 משמאל דירת המבקש אושרה תוספת באזור בו מבוקש תוספת הבניה כעת בתיק מס' 84.82.3 לא נמצא היתר זה בארכיב אך לפי תיאור הבקשה במערכת ניתן לראות שהבינוי אושר באזור זה . לאור הנ"ל ניתן לאשר את התוספת של המבקש באזור זה ובמידה והשכנים בקומת הקרקע ירצו לבנות אזי יצטרכו להציע את הבינוי תחת הבניין הקיים ע"מ שלא יהווה 4 קומות בחתך. חזיתות פורסמה הקלה והיא "הקלה בדבר בנייה באבן תלטיש במקום אבן פראית". ניתן לאשר הקלה זו וזאת כיוון שלדירה מס' 5 אושר בתיק מס' 84/82.4 בניה באבן תלטיש בקומה זו. ונראה לנכון שכלל התוספות בקומה ייבנו מאותה אבן. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. קווי בניין נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6875 שהופק בתאריך 30/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר על אף האמור בפסקאות ו(4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. התקבל קו בניין אחד בלבד ממחלקת המידע עבור חזית הצפונית, הקו מרוחק 8 מ' מהשטח המיועד לדרך ע"פ תכנית 800771 אשר סיימה הפקדה. ניתן לראות ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 1984/82.5 1984/82.4 את סימון קווי הבניין. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לתיקים אלו למעט בחזית הצפונית שם יש להציע בהתאם לקו בניין שהתקבל בתיק המידע- קו זה הוצג כנדרש.		

מוצע חריגה בקומה ב' מקו הבניין בחזית צפונית- לא ניתן לאשר בינוי זיזי וע"כ נושא החריגה אינו נבחן ויש לצמצם את הבינוי באזור זה ע"פ קונטור המבנה הקיים. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. פורסמה הקלה והיא "הקלה בדבר תוספת קומה מ2 קומות מותרות ל3 קומות לשם ניצול זכויות בניה". מוצע תוספת קומה , סה"כ 3 קומות אין מניעה לאשר. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ'. פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 1 מ' מעבר ל9 מ' המותרים". גובה פ.ב. 8.90 מ', עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא הגדלת יח"ד קיימות אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים"... אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.		

ע"ב אינו הציג קווי בניין ע"ג ההרמוניקה. ניתן לקחת את קווי הבניין שסומנו ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 84/82.5 84/82.4 (למעט קו הבניין הצפוני). על ע"ב להראות חישוב מדויק של שטחי הבניה בחלקה זו הכולל שרטוט גרפי וחישוב. כמו"כ נדרש להציג טבלה מסודרת של מספרי ההיתרים וכמה מ"ר אושר בכל היתר, וזאת ע"מ לוודא שאין דירות שקיבלו מעל המותר בחלקה עבור כל דייר. ע"פ חישוב כללי (ולא מדויק) השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 560 מ"ר. 8 דיירים , החלק היחסי בנסח הטאבו שווה בכולם. $1120 = 2 * 560 \text{ מ"ר}$ $140 = 1120 / 8 \text{ מ"ר.}$ שטח עיקרי מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 75.27 מ"ר, מוצע 50.57 מ"ר. סה"כ 125.84 מ"ר. נראה ששטחי הבניה עומדים במותר, אך יש להראות חישוב מדויק. פורסמה הקלה והיא "ניוד זכויות בניה מקומה 2 לקומה 3", אין מניעה לאשר הקלה זו. מוצע מרפסת גג בשטח של 32.18 מ"ר, אין מניעה לאשר. יש להציג תצ"א מלפני 1967 למבנה. חתך שוויוני לדירה מס' 5 מימין דירת המבקש אושרה תוספת באזור המבנה המקורי תיק מס' 84/82.4.		

אך לשכן הצמוד דירה מס' 7 משמאל דירת המבקש אושרה תוספת באזור בו מבוקש תוספת הבניה כעת בתיק מס' 84.82.3 לא נמצא היתר זה בארכיב אך לפי תיאור הבקשה במערכת ניתן לראות שהבינוי אושר באזור זה . לאור הנ"ל ניתן לאשר את התוספת של המבקש באזור זה ובמידה והשכנים בקומת הקרקע ירצו לבנות אזי יצטרכו להציע את הבינוי תחת הבניין הקיים ע"מ שלא יהווה 4 קומות בחתר. מרפסות זיז מוצע הרחבת מרפסת קיימת בחזית מזרחית בשטח של 3.38 מ"ר בעומק של 1.30 מ' (תכנית הכפופה למתאר), המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין, אין מניעה לאשר. הוצג תכנית צל להרחבת הדירה הצמודה בהתאם למבוקש (לשאר הדירות בקומה כבר קיימות מרפסות גדולות) תימוכין קניינים בשטח משותף נבדק בתהליך פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. ישנם 4 תתי חלקות בכניסת המבקש. התקבלו חתימות של 2 דיירי הכניסה דירה 2 ודירה 5. סה"כ $2+1$ (מבקש) = 3. התקבלו $2/3$ חתימות מכניסת המבקש. תנאים טרם דיון שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 15/05/2024 התנגדויות		

לא התקבלו התנגדויות חזיתות פורסמה הקלה והיא "הקלה בדבר בנייה באבן תלטיש במקום אבן פראית". ניתן לאשר הקלה זו וזאת כיוון שלדירה מס' 5 אושר בתיק מס' 84/82.4 בניה באבן תלטיש בקומה זו. ונראה לנכון שכלל התוספות בקומה ייבנו מאותה אבן.		
	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר תוספת קומה מ-2 קומות מותרות ל-3 קומות לשם ניצול זכויות בניה ניוד זכויות בניה מקומה 2 לקומה 3 הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 1 מ"מ מעבר ל-9 מ"מ המותרים. הקלה מסעיף 8 (ז) בתב"ע 2734 בדבר בנייה באבן תלטיש במקום אבן פראית הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 1 מ"מ אשר עומדים ב- 12.5% מתוך 30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים.	28/03/2024	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
	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 צוות אב לתחבורה לקרבה לרכבת הקלה.	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקונים כדלהלן:

קווי בניין

נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6875 שהופק בתאריך 30/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ - 8 מ'

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר

על אף האמור בפסקאות ו(4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין.

התקבל קו בניין אחד בלבד ממחלקת המידע עבור חזית הצפונית, הקו מרוחק 8 מ' מהשטח המיועד לדרך ע"פ תכנית 800771 אשר סיימה הפקדה.

ניתן לראות ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 1984/82.5 1984/82.4 את סימון קווי הבניין.

יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לתיקים אלו למעט בחזית הצפונית שם יש להציע בהתאם

לקו בניין שהתקבל בתיק המידע- קו זה הוצג כנדרש.

מוצע חריגה בקומה ב' מקו הבניין בחזית צפונית- לא ניתן לאשר בינוי זיזי וע"כ נושא החריגה אינו נבחן ויש לצמצם את הבינוי באזור זה ע"פ קונטור המבנה הקיים.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x

קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

ע"ב אינו הציג קווי בניין ע"ג ההרמוניקה.

ניתן לקחת את קווי הבניין שסומנו ע"פ תיקים קודמים בחלקה מס' 84/82.5 84/82.4 (למעט קו הבניין הצפוני).

על ע"ב להראות חישוב מדויק של שטחי הבניה בחלקה זו הכולל שרטוט גרפי וחישוב.

כמו"כ נדרש להציג טבלה מסודרת של מספרי ההיתרים וכמה מ"ר אושר בכל היתר, וזאת ע"מ לוודא שאין דירות שקיבלו מעל המותר בחלקה עבור כל דייר.

ע"פ חישוב כללי (ולא מדויק) השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 560 מ"ר.

8 דיירים , החלק היחסי בנסח הטאבו שווה בכולם.

$$1120 = 2 * 560 \text{ מ"ר}$$

$$140 = 1120 / 8 \text{ מ"ר.}$$

שטח עיקרי מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 75.27 מ"ר, מוצע 50.57 מ"ר. סה"כ 125.84 מ"ר.

נראה ששטחי הבניה עומדים במותר, אך יש להראות חישוב מדויק.

פורסמה הקלה והיא "ניוד זכויות בניה מקומה 2 לקומה 3", אין מניעה לאשר הקלה זו.

מוצע מרפסת גג בשטח של 32.18 מ"ר, אין מניעה לאשר.

יש להציג תצ"א מלפני 1967 למבנה.

חתך שוויוני

לדירה מס' 5 מימין דירת המבקש אושרה תוספת באזור המבנה המקורי תיק מס' 84/82.4.

אך לשכן הצמוד דירה מס' 7 משמאל דירת המבקש אושרה תוספת באזור בו מבוקש תוספת הבניה כעת בתיק מס' 84.82.3 לא נמצא היתר זה בארכיב אך לפי תיאור הבקשה במערכת ניתן לראות שהבינוי אושר באזור זה .

לאור הנ"ל ניתן לאשר את התוספת של המבקש באזור זה ובמידה והשכנים בקומת הקרקע ירצו לבנות אזי יצטרכו להציע את הבינוי תחת הבניין הקיים ע"מ שלא יהווה 4 קומות בחתך.

חזיתות

פורסמה הקלה והיא "הקלה בדבר בנייה באבן תלטיש במקום אבן פראית".

ניתן לאשר הקלה זו וזאת כיוון שלדירה מס' 5 אושר בתיק מס' 84/82.4 בניה באבן תלטיש בקומה זו.

ונראה לנכון שכלל התוספות בקומה ייבנו מאותה אבן.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1995/0033.05</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ותוספת יח"ד ע"י תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברינה רועי
עורך הבקשה	מזוז שירה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הורקניה 13, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	77	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7994	תחילת תוקף	25/02/2006	77	אזור מגורים מיוחד	820

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב הורקניה 13, גון ה'.

במפלס +3.00 מבקשים תוספת בניה לדירה קיימת, בניית ממ"ד ומרפסת.

במפלס +6.00 מבקשים תוספת קומה חדשה ע"י תוספת יח"ד חדש שכוללת ממ"ד ומרפסות.

הבקשה נבחנת ע"פ תב"ע מס' 7994 שאושרה בתאריך 25/02/2006

בפתיחת התיק בוצע הליך פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק עבור ההקלות הבאות:

-בניה שלא בהינף אחד

-בניה בשונה מנספח הבינוי

-בניה בחריגה מקו בניין כחול בתחום קונטור הבניין

-חריגה מקו בניין בהתאם לחריגות הבניה ברחוב בין צומת לצומת

-תוספת יח"ד בגין תוספת בניה

-ניוד שטחי תב"ע מקומה לקומה

-תוספת שטח עבור מיגון

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: -יש להציג את שטחי כללי המבנה לבחון האם עומדים בזכויות המותרות - לא הושלמו חלק מהתנאים עוד דיון - כמו"כ בבניה בשונה מנספח יש להציג תכנית צל עם חתימת השכן על גביו. שטחי הבניה הוצגו בפרוט בהתאם לנספח הבינוי כולל חישובים, הושלמו כלל התנאים לדיון, הוסכמה תוכנית לבינוי כולל במבנה בנוכחות כלל הצדדים הנוגעים לבקשה, ניתן לאשר. בדירה הסמוכה אושרה לא מזמן בקשה לתוספת בניה, מס' בקשה הינו 95/33.4, היות ובשתי הבקשות הבניה המוצעת שונה מנספח הבינוי, בוצע תאום מעמיק לעניין חזיתות המבנה אשר כלל מס' פגישות עם ר"צ וע"ב.

שטחי בניה ההרמוניקה המתוקנת כולל את נספח הבינוי של התוכנית כולל חישובים לשטחי הבניה שניתן לאשר מכוחו, אין מניעה לאשר את המבוקש. מבוקש ממ"ד כשטח שירות, בתב"ע הנ"ל לא ניתן כלל שטחי שירות אך כיוון שאין פתרון מיגוני אחר, ניתן לאשר תוספת שטח לממ"ד, במיקום המבוקש. הוצג היתר בניה קודם מס' בקשה 1995/33.03. ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. תכנית צל ישנה בקשה שאושרה לאחרונה בוועדה עבור השכן הצמוד לדירה זו, בקשה מס' 95/33.4. בשתי הבקשות מדובר בבינוי שונה מנספח הבינוי- השכנים הגיעו להסכמות בעניין תאום הבינוי ביניהם, אשר הוסכם בסופו של דבר ע"י ר"צ.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7994 תחילת תוקף: 25/02/2006 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: -יש להציג את שטחי כללי המבנה לבחון האם עומדים	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

בזכויות המותרות - לא הושלמו חלק מהתנאים עוד דיון - כמו"כ בבניה בשונה מנספח יש להציג תכנית צל עם חתימת השכן על גביו. בדירה הסמוכה אושרה לא מזמן בקשה לתוספת בניה, מס' בקשה הינו 95/33.4, היות ובשתי הבקשות הבניה המוצעת שונה מנספח הבינוי, בוצע תאום מעמיק לעניין חזיתות המבנה אשר כלל מס' פגישות עם ר"צ וע"ב. קווי בניין במפלס +3.00 לא נמצאו חריגות בקווי הבניין, המוצע תואם בקונטור החיצוני לנספח הבינוי. למעט חריגה קטנה של מרפסת הזיז המוצעת מקו הבניין, מדובר על בניה ע"ג בינוי קיים, בוצעה הקלה לבניה בשונה מנספח וחריגה מקו בניין, ניתן לאשר זאת. במפלס +6.00 הבניה מוצעת בחריגה מקו הבניין הכחול (ע"פ תיק מידע קו הבניין הכחול הוא קו בנין לתוספת על הגג) פורסמה הקלה "בניה בחריגה מקו בניין כחול בתחום קונטור הבניין", הבינוי חורג בקו בניין אחורי, 30% ללא פתחים. מספר יחידות דיור בוקשה תוספת יח"ד, אשר אושרה בתנאים: שטחן הממוצע של הדירות לאחר תוספת יחידות הדיור הינו מעל 80 מ"ר - ע"ב הציג עמידה בתנאי זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. שטחי בניה ההרמוניקה המתוקנת כולל את נספח הבינוי של התוכנית כולל חישובים לשטחי הבניה שניתן לאשר מכוחו, אין מניעה לאשר את המבוקש. מבוקש ממ"ד כשטח שירות, בתב"ע הנ"ל לא ניתן כלל שטחי שירות אך כיוון שאין פתרון מיגוני אחר, ניתן לאשר תוספת שטח לממ"ד, במיקום המבוקש.		

הוצג היתר בניה קודם מס' בקשה 1995/33.03. ההרמוניקה המתקנת כוללת פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. הריסה עפ"י התוכנית סעיף 9 "המבנים המותחמים בקו צהוב והמצויים בתחום חלקה 77 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל התחלה בניה בשטח. נשוא הבקשה להיתר- סימוני ההריסה הנדרשים מוטמעים ע"ג ההרמוניקה כנדרש. יש להציג תכנית ע' טבלה טבלה 5 תכנית המגרש מעל מפלס 0.00 היא 44.50% הוצג חישוב תכנית ע"ג ההרמוניקה- 42.66%, עומדים בנדרש. הוראות בינוי עפ"י התוכנית סעיף 6, ה"הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גיוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה"- עומדים בנדרש. שטח עם זיקת הנאה שטח זיקת ההנאה מוצג במפת המדידה ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תכנית צל ישנה בקשה שאושרה לאחרונה בוועדה עבור השכן הצמוד לדירה זו, בקשה מס' 95/33.4. בשתי הבקשות מדובר בבינוי שונה מנספח הבינוי- השכנים הגיעו להסכמות בעניין תאום הבינוי ביניהם, אשר הוסכם בסופו של דבר ע"י ר"צ. תנאים טרם דיון: חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתנאים ע"י חמארשה דאנא בתאריך 4202/60/62 " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, לא מוצע		

מקומות חניה בתחום החלקה. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית". חוו"ד מחלקת תנועה- הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 26/02/2024 " אין התנגדות לתוכנית. עבור תוספת 1 יח"ד דרוש 1 מ"ח עפ"י התקן. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה תנאי להיתר בנייה: - ביצוע תשלום עבור 1 מ"ח לקרן חניה כללית - הגשת כתב התחייבות לביצוע תשלום לקרן כללית. חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 26/02/2024, " תוספת יחידת דיור 1 קיים פח אשפה בנפח 1000 ליטר".		
פרוטוקול דיון מתאריך - 21/06/2023 - ב תמוז תשפ"ג מספר בקשה - 1995/0033.05 פרטי התיק סוג דיון דיון בועדת המשנה מהות הבקשה תוספת בניה מכח תב"ע, ממ"ד ותוספת יח"ד ע"י תוספת בניה מספר ועדה 2023/16 כתובת הורקניה 13 , גוננים מספר סידורי	21/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

50 דיון החלטת הועדה לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: -יש להציג את שטחי כלל המבנה בכדי לבחון האם עומדים בזכויות המותרות - לא הושלמו חלק מהתנאים טרם דיון - כמו"כ בבניה בשונה מנספח יש להציג תכנית צל עם חתימת השכן על גביו. בדירה הסמוכה מוגש גם בקשה לתוספת בניה, מס' בקשה הינו 95/33.4. בכדי שניתן יהיה לאשר בניה בשונה מנספח על השכנים להגיע להסכמות כך שהבניה תהווה חזית אחידה כנדרש. להלן פירוט: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 00.6409/2021 שהוגש מיום 14/09/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. במפלס +3.00 לא נמצאו חריגות בקווי הבניין, המוצע תואם בקונטור החיצוני לנספח הבינוי. למעט חריגה קטנה של מרפסת הזיז המוצעת מקו הבניין, יש לסדר. במפלס +6.00 הבניה מוצעת בחריגה מקו הבניין הכחול (ע"פ תיק המידע קו הבניין הכחול הוא קו בנין לתוספת על הגג) פורסמה הקלה שהיא "בניה בחריגה מקו בניין כחול בתחום קונטור הבניין", לא ברור מהות ההקלה שפורסמה היות ולא ניתנת אפשרות להקלה של "בתחום קונטור הבנין הקיים" .. החריגה מקווי הבניין תתאפשר בהתאם לניתן ע"פ תקנות התכנון והבניה בסעיף סטיה ניכרת. המוצע כיום מהווה סטיה ניכרת מקו בנין כך שבאם ע"ב מעוניין לבנות מחוץ לקווי		

הבניין בשונה מהמוצע בנספח הבינוי יש לעמוד בתקנות סטיה ניכרת ולהציג תכנית צל אשר תתואם מול השכנית ומול הצוות המקצועי ע"מ לייצר חזית אחידה. מספר יחידות דיור ע"פ התכנית טבלה 5 מותר 4 יח"ד במבנה. קיימות 4 יח"ד במבנה, כעת מבוקש תוספת יח"ד חדשה. פורסמה הקלה והיא "תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" ע"פ המדיניות תכנית שקבעה מס' מירבי של יח"ד אך לא כוללת בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ניתן להוסיף עפ"י תקנה 2(9)(א) כמפורט: באם תוספת יח"ד הינה בשיעור של עד 20% מהמספר המירבי המותר לבניה במגרש. בדיקה האם תוספת יח"ד אינה עולה על ה- 20%: $0.8 = 20 * 0.04 = 4 / 100$ מעל 50% ומעלה יחושב כדירה שלימה, ע"כ בחלקה זו ניתן להוסיף יחידת דיור אחת בלבד. מבדיקה בהיתרים קודמים לא נראה כי בוקש תוספת יח"ד בחלקה זו בעבר, ע"כ אין מניעה לאשר. ניתן להוסיף יח"ד בתנאים הבאים: שטחן הממוצע של הדירות לאחר תוספת יחידות הדיור הינו מעל 80 מ"ר- על ע"ב להציג עמידה בתנאי זה. הבקשה להקלה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה מראש ע"י כל בעלי הזכויות במגרש- ישנן 100% חתימות שכנים ע"ג טופס 1. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע: שטחים עיקריים מעל מפלס +0.00 מאושר בהיתר 452.38 מ"ר מוצע 375.96 מ"ר סה"כ עיקרי 828.34 מ"ר		

שטחים עיקריים מתחת מפלס +0.00 מוצע 206.37 מ"ר כיוון שהתב"ע התייחסה לשטחים ככוללים עבור כל המבנה יחד ולא לכל דירה בנפרד, יש צורך להוסיף את כל שטחי הבניין בחישוב השטחים וע"י כך ניתן יהיה לבחון כמה שטחים נוצלו וכמה נשארו ע"פ האמור בתב"ע. אך באם מדובר בשטחים במדויק ע"פ נספח בינוי אך רק בשינוי מיקום אזי יש לבצע השוואה עם השטחים המותרים בנספח בתיאום מול בוחנת הרישוי. כמו כן מבוקש ממ"ד כשטח שירות, בתב"ע הנ"ל לא ניתן כלל שטחי שירות אך כיוון שאין פתרון מיגוני אחר, ניתן לאשר תוספת שטח לממ"ד, אך ראה התייחסות בהמשך לעניים ממ"ד שאושר בהיתר מס' 95/33.03. בעקבות שמוצע יח"ד חדשה באם תוספת יח"ד המוצעת תעמוד במדיניות ניתן יהיה לאשר עבורה שטח לממ"ד. לגבי מיקום הממ"ד ראה פרוט בסעיף ממ"דים. יש להציג היתר מקורי ולחילופין תצ"א מלפני 67. ממדים במפלס +3.00 ו+6.00 מוצעים ממ"דים. ע"פ עיון בהיתר מס' 95/33.3 הממ"ד המוצע ע"ג ההרמוניקה הינו ע"ג חדר רגיל של הקומה מתחת, לא ניתן לאשר בניית ממ"ד בצורה זו. בפניה של ע"ב לוועדה צוין שהממ"דים בדירות שבקומות מתחת למבקש לא נבנו בהתאם להיר מבחינת מיקומם בדירה, לפיכך וע"מ שיהיה ניתן לתת שטחים לממ"דים בבקשה הנוכחית יש לצרף הדיירים הרלוונטים לבקשה ולהציג השינויים בדירות שלהם מההיתר הקודם לרבות מיקום הממ"ד. כמו"כ יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מרפסות במפלס +3.00 מוצע מרפסת זיז התואמת לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.		

במפלס +6.00 מוצע מרפסות גג טרם ניתן לאשרם לפני חתימת השכן על תכנית צל. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתנאים ע"י חמארשה דאנא בתאריך 23/02/2023 "תיק נדחה עד לקבלת אישור צוות בקרת תנועה כדי לדעת מקום כניסות לחניה, יש להראות פינוי תוואי זכות דרך, תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". חוו"ד מחלקת תנועה- הבקשה נדחתה ע"י שעיו גאולה בתאריך 14/03/2023 "לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: יש לספק חניה אחת ע"פ תקן, לא ניתן פתרון חניה". חוו"ד אגף תברואה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 15/03/2023 חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אדלר שירה בתאריך 14/03/2023 חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 16/01/2023 נדרש לקבל את אישורם של: -דרכים- כיוון שבתוך האישור מופיע דחיה עד לקבלת אישור צוות תנועה. -תנועה -תברואה הריסה ע"פ התכנית סעיף 9 "המבנים המותחמים בקו צהוב והמצויים בתחום חלקה 77 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר." יש להציג את ההריסות כנדרש ע"ג ההרמוניקה.		

תכסית ע"פ התכנית טבלה 5 תכסית המגרש מעל מפלס 0.00 היא 44.5% יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי ע"פ התכנית סעיף 6, ה"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גיוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. " יש לציין את סוג החיפוי ע"ג ההרמוניקה כדוגמת אבן הבניין המקורי. שטח עם זיקת הנאה ע"פ התכנית "השטח הצבוע בתשריט בחום וצהוב לסירוגין עם קווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח ים זיקת הנאה..." יש לסמן שטח זה ע"ג מפת המדידה כנדרש. תכנית צל במערכת הרישוי ישנה בקשה שנידונה בוועדה עבור השכן הצמוד לדירה זו, בקשה מס' 95/33.4. בכדי שניתן יהיה לאשר בינוי בשונה מנספח הבינוי עבור הבקשות הנ"ל על השכנים להגיע להסכמות ביניהם. כיוון שלא ניתן יהיה לאשר בינוי בשונה מנספח ללא חתימה פוזיטיבית של השכן הצמוד על תוכנית הצל. על ההרמוניקה מוצג תכנית צל בסיסית, אך על פי בקשה מס' 95/33.4 ניתן לראות שהשכן מגיש בקשה שונה ממה שמבוקש בבקשה זו וע"כ ניתן להבין שכלל לא התכוון לחתום לתכנית הצל אלא רק עבור הסכמה לבניה. כמו"כ בחזית בה מבקשים בשונה מנספח הבינוי- חזית מערבית, לא מוצג תכנית צל כנדרש. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		

תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
התכנית מובאת לדחייה מהסיבות הבאות: -יש להציג את שטחי כלל המבנה בכדי לבחון האם עומדים בזכויות המותרות - לא הושלמו חלק מהתנאים טרם דיון - כמו"כ בבניה בשונה מנספח יש להציג תכנית צל עם חתימת השכן על גביו. בדירה הסמוכה מוגש גם בקשה לתוספת בניה, מס' בקשה הינו 95/33.4. בכדי שניתן יהיה לאשר בניה בשונה מנספח על השכנים להגיע להסכמות כך שהבניה תהווה חזית אחידה כנדרש. להלן פירוט: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 00.6409/2021 שהוגש מיום 14/09/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. במפלס +3.00 לא נמצאו חריגות בקווי הבניין, המוצע תואם בקונטור החיצוני לנספח הבינוי. למעט חריגה קטנה של מרפסת הזיז המוצעת מקו הבניין, יש לסדר. במפלס +6.00 הבניה מוצעת בחריגה מקו הבניין הכחול (ע"פ תיק המידע קו הבניין הכחול הוא קו בנין לתוספת על הגג) פורסמה הקלה שהיא "בניה בחריגה מקו בניין כחול בתחום קונטור הבניין", לא ברור מהות ההקלה שפורסמה. אך באם ע"ב מעוניין לבנות מחוץ לקווי הבניין בשונה מהמוצע בנספח הבינוי יש להציג תכנית צל – הוצגה תכנית צל בסיסית, ראה פרוט סעיף תכנית צל. כמו"כ החריגה מקווי הבניין תתאפשר בהתאם לניתן ע"פ	12/06/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תקנות התכנון והבניה בסעיף סטיה ניכרת. מספר יחידות דיור ע"פ התכנית טבלה 5 מותר 4 יח"ד במבנה. קיימות 4 יח"ד במבנה, כעת מבוקש תוספת יח"ד חדשה. פורסמה הקלה והיא "תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" ע"פ המדיניות תכנית שקבעה מס' מירבי של יח"ד אך לא כוללת בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ניתן להוסיף עפ"י תקנה 2(9)(א) כמפורט: באם תוספת יח"ד הינה בשיעור של עד 20% מהמספר המירבי המותר לבניה במגרש. בדיקה האם תוספת יח"ד אינה עולה על ה- 20%: $0.8 = 20 * 0.04 = 4 / 100$ מעל 50% ומעלה יחושב כדירה שלימה, ע"כ בחלקה זו ניתן להוסיף יחידת דיור אחת בלבד. מבדיקה בהיתרים קודמים לא נראה כי בוקש תוספת יח"ד בחלקה זו בעבר, ע"כ אין מניעה לאשר. ניתן להוסיף יח"ד בתנאים הבאים: שטחן הממוצע של הדירות לאחר תוספת יחידות הדיור הינו מעל 80 מ"ר- על ע"ב להציג עמידה בתנאי זה. הבקשה להקלה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה מראש ע"י כל בעלי הזכויות במגרש- ישנן 100% חתימות שכנים ע"ג טופס 1. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע: שטחים עיקריים מעל מפלס +0.00 מאושר בהיתר 452.38 מ"ר מוצע 375.96 מ"ר סה"כ עיקרי 828.34 מ"ר		

שטחים עיקריים מתחת מפלס +0.00 מוצע 206.37 מ"ר כיוון שהתב"ע התייחסה לשטחים ככוללים עבור כל המבנה יחד ולא לכל דירה בנפרד, יש צורך להוסיף את כל שטחי הבניין בחישוב השטחים וע"י כך ניתן יהיה לבחון כמה שטחים נוצלו וכמה נשארו ע"פ האמור בתב"ע. כמו כן מבוקש ממ"ד כשטח שירות, בתב"ע הנ"ל לא ניתן כלל שטחי שירות אך כיוון שאין פתרון מיגוני אחר, ניתן לאשר את שטח הממ"ד, כמו"כ ניתן לראות בהיתר מס' 95/33.03 שאושר שם ממ"ד עבור דירה מס' 1. בעקבות שמוצע יח"ד חדשה באם תוספת יח"ד המוצעת תעמוד במדיניות ניתן יהיה לאשר עבורה שטח לממ"ד. לגבי מיקום הממ"ד ראה פרוט בסעיף ממ"דים. יש להציג היתר מקורי ולחילופין תצ"א מלפני 67. ממדים במפלס +3.00 ו+6.00 מוצעים ממ"דים. ע"פ עיון בהיתר מס' 95/33.3 הממ"ד המוצע ע"ג ההרמוניקה הינו ע"ג חדר רגיל של הקומה מתחת, לא ניתן לאשר בניית ממ"ד בצורה זו. על ע"ב לתת פתרון כנדרש. כמו"כ יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מרפסות במפלס +3.00 מוצע מרפסת זיז התואמת לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. במפלס +6.00 מוצע מרפסות גג טרם ניתן לאשרם לפני חתימת השכן על תכנית צל. תנאים טרם דיון		

חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתנאים ע"י חמארשה דאנא בתאריך 23/02/2023 "תיק נדחה עד לקבלת אישור צוות בקרת תנועה כדי לדעת מקום כניסות לחניה, יש להראות פינוי תוואי זכות דרך, תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". חוו"ד מחלקת תנועה- הבקשה נדחתה ע"י שעיו גאולה בתאריך 14/03/2023 "לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: יש לספק חניה אחת ע"פ תקן, לא ניתן פתרון חניה". חוו"ד אגף תברואה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 15/03/2023 חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אדלר שירה בתאריך 14/03/2023 חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 16/01/2023 נדרש לקבל את אישורם של: -דרכים- כיוון שבתוך האישור מופיע דחיה עד לקבלת אישור צוות תנועה. -תנועה -תברואה הריסה ע"פ התכנית סעיף 9 "המבנים המותחמים בקו צהוב והמצויים בתחום חלקה 77 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר." יש להציג את ההריסות כנדרש ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5 תכסית המגרש מעל מפלס 0.00 היא 44.5%		

יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי ע"פ התכנית סעיף 6, ה"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גיוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. " יש לציין את סוג החיפוי ע"ג ההרמוניקה כדוגמת אבן הבניין המקורי. שטח עם זיקת הנאה ע"פ התכנית "השטח הצבוע בתשריט בחום וצהוב לסירוגין עם קווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח ים זיקת הנאה..." יש לסמן שטח זה ע"ג מפת המדידה כנדרש. תכנית צל במערכת הרישוי ישנה בקשה שנידונה בוועדה עבור השכן הצמוד לדירה זו, בקשה מס' 95/33.4. בכדי שניתן יהיה לאשר בינוי בשונה מנספח הבינוי עבור הבקשות הנ"ל על השכנים להגיע להסכמות ביניהם. כיוון שלא ניתן יהיה לאשר בינוי בשונה מנספח ללא חתימה פוזיטיבית של השכן הצמוד על תוכנית הצל. על ההרמוניקה מוצג תכנית צל בסיסית, אך על פי בקשה מס' 95/33.4 ניתן לראות שהשכן מגיש בקשה שונה ממה שמבוקש בבקשה זו וע"י כך ניתן להבין שכלל לא התכוון לחתום לתכנית הצל אלא רק עבור הסכמה לבניה. כמו"כ בחזית בה מבקשים בשונה מנספח הבינוי- חזית מערבית, לא מוצג תכנית צל כנדרש. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7994 תחילת תוקף: 25/02/2006 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח בינוי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 5461 , 2626 התכנית כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא נמצא סעיף סטייה ניכרת בהוראות תוכנית זו. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתוכנית, הנספח עצמו מנחה ומחייב לעניינים הבאים: מס' יח"ד מירבי, ראה סעיף מספר יח"ד . שטחי בניה, ראה סעיף שטחי בניה . גובה בינוי, ראה סעיף גובה בינוי . מספר קומות, ראה סעיף מספר קומות . קווי בניין, ראה סעיף קווי בניין . פרטים להריסה שהינם מחייבים, ראה סעיף הריסה	30/03/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 00.6409/2021 שהוגש מיום 14/09/2021 ע"י המחלקה למידע טכנוני. במפלס +3.00 לא נמצאו חריגות בקווי הבניין, המוצע תואם בקונטור החיצוני לנספח הבינוי. למעט חריגה קטנה של מרפסת הזיז המוצעת מקו הבניין, יש לסדר. במפלס +6.00 הבניה מוצעת בחריגה מקו הבניין הכחול (ע"פ תיק המידע קו הבניין הכחול הוא קו בנין לתוספת על הגג) פורסמה הקלה שהיא "בניה בחריגה מקו בניין כחול בתחום קונטור הבניין", לא ברור מהות ההקלה שפורסמה. אך באם ע"ב מעוניין לבנות מחוץ לקווי הבניין בשונה מהמוצע בנספח הבינוי יש להציג תכנית צל – הוצגה תכנית צל בסיסית, ראה פרוט סעיף תכנית צל כמו"כ החריגה מקווי הבניין תתאפשר בהתאם לניתן ע"פ תקנות התכנון והבניה בסעיף סטיה ניכרת. מספר קומות ע"פ התכנית טבלה 5 מותר 3 קומות מעל מפלס 0.00 וקומה אחת תחת מפלס זה. ע"ג ההרמוניקה מוצע תוספת קומה נוספת ע"ג 2 קומות קיימות, סה"כ 3 קומות מעל מפלס 0.00, אין מניעה לאשר. גבהים ע"פ התכנית נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבינוי. גובה הבינוי המותר ע"פ נספח הבינוי הינו $+9.00=744.67$ (גובה המבנה נמדד ממפלס כניסה עד פני בטון של הגג) הגובה המוצע הינו +9.00, אין מניעה לאשר.		

מספר יחידות דיור ע"פ התכנית טבלה 5 מותר 4 יח"ד במבנה. קיימות 4 יח"ד במבנה, כעת מבוקש תוספת יח"ד חדשה. פורסמה הקלה והיא "תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" ע"פ המדיניות תכנית שקבעה מס' מירבי של יח"ד אך לא כוללת בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ניתן להוסיף עפ"י תקנה 2(9)(א) כמפורט: באם תוספת יח"ד הינה בשיעור של עד 20% מהמספר המירבי המותר לבניה במגרש. בדיקה האם תוספת יח"ד אינה עולה על ה- 20%: $0.8 = 20 \times 0.04 = 4/100$ מעל 50% ומעלה יחושב כדירה שלימה, ע"כ בחלקה זו ניתן להוסיף יחידת דיור אחת בלבד. מבדיקה בהיתרים קודמים לא נראה כי בוקש תוספת יח"ד בחלקה זו בעבר, ע"כ אין מניעה לאשר. ניתן להוסיף יח"ד בתנאים הבאים: שטחן הממוצע של הדירות לאחר תוספת יחידות הדיור הינו מעל 80 מ"ר- על ע"ב להציג עמידה בתנאי זה. הבקשה להקלה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה מראש ע"י כל בעלי הזכויות במגרש- ישנן 100% חתימות שכנים ע"ג טופס 1. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע: שטחים עיקריים מעל מפלס +0.00 מאושר בהיתר 452.38 מ"ר מוצע 375.96 מ"ר סה"כ עיקרי 828.34 מ"ר שטחים עיקריים מתחת מפלס +0.00 מוצע 206.37 מ"ר		

כיוון שהתב"ע התייחסה לשטחים ככוללים עבור כל המבנה יחד ולא לכל דירה בנפרד, יש צורך להוסיף את כל שטחי הבניין בחישוב השטחים וע"י כך ניתן יהיה לבחון כמה שטחים נוצלו וכמה נשארו ע"פ האמור בתב"ע. כמו כן מבוקש ממ"ד כשטח שירות, בתב"ע הנ"ל לא ניתן כלל שטחי שירות אך כיוון שאין פתרון מיגוני אחר, ניתן לאשר את שטח הממ"ד, כמו"כ ניתן לראות בהיתר מס' 95/33.03 שאושר שם ממ"ד עבור דירה מס' 1. בעקבות שמוצע יח"ד חדשה באם תוספת יח"ד המוצעת תעמוד במדיניות ניתן יהיה לאשר עבורה שטח לממ"ד. לגבי מיקום הממ"ד ראה פרוט בסעיף ממ"דים. ממדים במפלס +3.00 ו+6.00 מוצעים ממ"דים. ע"פ עיון בהיתר מס' 95/33.3 הממ"ד המוצע ע"ג ההרמוניקה הינו ע"ג חדר רגיל של הקומה מתחת, לא ניתן לאשר בניית ממ"ד בצורה זו. על ע"ב לתת פתרון כנדרש. כמו"כ יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מרפסות במפלס +3.00 מוצע מרפסת זיז התואמת לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. במפלס +6.00 מוצע מרפסות גג טרם ניתן לאשרם לפני חתימת השכן על תכנית צל. תימוכין קניינים בשטח משותף בוצע הליך פרסום בפתיחת התיק במסגרת דסק שירות לקוחות. להלן ההקלות שפורסמו:		

בניה שלא בהינף אחד - בניה בשונה מנספח הבינוי - בניה בחריגה מקו בניין כחול בתחום קונטור הבניין - חריגה מקו בניין בהתאם לחריגות הבניה ברחוב בין צומת לצומת - תוספת יח"ד בגין תוספת בניה - ניוד שטחי תב"ע מקומה לקומה - תוספת שטח עבור מיגון – לא התקבלו התנגדויות. ישנם חתימות של כל השכנים ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתנאים ע"י חמארה דאנא בתאריך 23/02/2023 "תיק נדחה עד לקבלת אישור צוות בקרת תנועה כדי לדעת מקום כניסות לחניה, יש להראות פינוי תוואי זכות דרך, תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". חוו"ד מחלקת תנועה- הבקשה נדחתה ע"י שעיו גאולה בתאריך 14/03/2023 "לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: יש לספק חניה אחת ע"פ תקן, לא ניתן פתרון חניה". חוו"ד אגף תברואה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 15/03/2023 חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אדלר שירה בתאריך 14/03/2023 חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 16/01/2023 נדרש לקבל את אישורם של: -דרכים- כיוון שבתוך האישור מופיע דחיה עד לקבלת אישור צוות תנועה. -תנועה		

-תברואה התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. הריסה ע"פ התכנית סעיף 9 "המבנים המותחמים בקו צהוב והמצויים בתחום חלקה 77 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה ב שטח נשוא הבקשה להיתר." יש להציג את ההריסות כנדרש ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5 תכסית המגרש מעל מפלס 0.00 היא 44.5% יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי ע"פ התכנית סעיף 6,ה "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גיוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. " יש לציין את סוג החיפוי ע"ג ההרמוניקה כדוגמת אבן הבניין המקורי. שלביות הבניה ע"פ התכנית "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים".		

הבניה המבוקשת לא מנצלת את כל זכויות הבינוי הניתנות בתכנית. פורסם הקלה לעניין והיא "בניה שלא בהינף אחד". שטח עם זיקת הנאה ע"פ התכנית "השטח הצבוע בתשריט בחום וצהוב לסירוגין עם קווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח ים זיקת הנאה..." יש לסמן שטח זה ע"ג מפת המדידה כנדרש. תכנית צל במערכת הרישוי ישנה בקשה שנידונה בוועדה עבור השכן הצמוד לדירה זו, בקשה מס' 95/33.4. בכדי שניתן יהיה לאשר בינוי בשונה מנספח הבינוי עבור הבקשות הנ"ל על השכנים להגיע להסכמות ביניהם. כיוון שלא ניתן יהיה לאשר בינוי בשונה מנספח ללא חתימה פוזיטיבית של השכן הצמוד על תוכנית הצל. על ההרמוניקה מוצג תכנית צל בסיסית, אך על פי בקשה מס' 95/33.4 ניתן לראות שהשכן מגיש בקשה שונה ממה שמבוקש בבקשה זו וע"י כך ניתן להבין שכלל לא התכוון לחתום לתכנית הצל אלא רק עבור הסכמה לבניה. כמו"כ בחזית בה מבקשים בשונה מנספח הבינוי- חזית מערבית, לא מוצג תכנית צל כנדרש.		
בניה שלא בהינף אחד - בניה בשונה מנספח הבינוי - בניה בחריגה מקו בניין כחול בתחום קונטור הבניין - חריגה מקו בניין בהתאם לחריגות הבניה ברחוב בין צומת לצומת -	29/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת יח"ד בגין תוספת בניה -		
ניוד שטחי תב"ע מקומה לקומה -		
תוספת שטח עבור מיגון -		

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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות:

-יש להציג את שטחי כללי המבנה לבחון האם עומדים בזכויות המותרות

- לא הושלמו חלק מהתנאים עוד דיון

- כמו"כ בבניה בשונה מנספח יש להציג תכנית צל עם חתימת השכן על גביו.

שטחי הבניה הוצגו בפרוט בהתאם לנספח הבינוי כולל חישובים, הושלמו כלל התנאים לדיון, הוסכמה תוכנית לבינוי כולל במבנה בנוכחות כלל הצדדים הנוגעים לבקשה, ניתן לאשר.

בדירה הסמוכה אושרה לא מזמן בקשה לתוספת בניה, מס' בקשה הינו 95/33.4, היות ובשתי הבקשות הבניה המוצעת שונה מנספח הבינוי, בוצע תאום מעמיק לעניין חזיתות המבנה אשר כלל מס' פגישות עם ר"צ וע"ב.

שטחי בניה

ההרמוניקה המתוקנת כולל את נספח הבינוי של התוכנית כולל חישובים לשטחי הבניה שניתן לאשר מכוחו,

אין מניעה לאשר את המבוקש.

מבוקש ממ"ד כשטח שירות, בתב"ע הנ"ל לא ניתן כלל שטחי שירות אך כיוון שאין פתרון מיגוני אחר, ניתן לאשר תוספת שטח לממ"ד, במיקום המבוקש.

הוצג היתר בניה קודם מס' בקשה 1995/33.03.

ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה.

תכנית צל

ישנה בקשה שאושרה לאחרונה בוועדה עבור השכן הצמוד לדירה זו, בקשה מס' 95/33.4.

בשתי הבקשות מדובר בבינוי שונה מנספח הבינוי- השכנים הגיעו להסכמות בעניין תאום הבינוי ביניהם, אשר הוסכם בסופו של דבר ע"י ר"צ.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת יישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים". לאחר תיקון ההרמוניקה הבקשה נשלחה להליך פרסומי לעניין "קומת העמודים". תוקנו הערות הבדיקה הטכניות, לעניין עובי קיר, חישוב מהלכי מדרגות והצגת סוג חיפוי האבן.
03/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7064 תחילת תוקף: 08/05/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת יישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים".

לאחר תיקון ההרמוניקה הבקשה נשלחה להליך פרסומי לעניין "קומת העמודים". פרוט ההקלה: -הקלה לקומת עמודים בקומת מרתף לצורך חניה. תום מועד להתנגדויות 28/05/2024, הפרסום בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. זכויות בניה מותרות למימוש בהתאם לתוכנית מתאר- התוכנית לא כוללת שטחי שירות, תוקן חישוב מהלכי המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי וביתר הקומות כנדרש, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס 2.76- (701.36) מבוקשות 4 מקומות חניה ו- 3 מקומות חניה, תכנון החניה אושר ע"י מחלקת חניה וההרמוניקה תואמת לאישורם. אולם, תכנון קומה זו מבוקש כ"קומת עמודים"- בוצעה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+- (704.12) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב עובי הקיר תוקן 72 ס"מ- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית הפיתוח תוקנה וכוללת התייחסות גם לגבהים ולמפלסים הסמוכים למגרש המדובר, וכן, פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש, ניתן לאשר. תוכנית קומה א' מפלס 3.12+ (707.24) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב עובי הקיר תוקן 72 ס"מ- ניתן לשוב ולאשר. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- מבוקש חיפוי באבן תלטיש, ניתן לאשר.		

-הקלה לקומת עמודים בקומת מרתף לצורך חניה.	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לאחר השלמת תנאים- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת ישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים". זכויות בניה מותרות למימוש בהתאם לתוכנית מתאר: ניתן לאשר בניה עד 50% באזור מגורים 5 עפ"י תוכנית המתאר- מבוקש 49.96% במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. התוכנית לא כוללת שטחי שירות, נדרש לחשב את מהלכי המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי וביתר הקומות רק את פודסט הכניסה לדירות ויתר המדרגות להציג כ"הורדה", בהתאם לתוכנית 4213. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.76 (701.36) מבוקשות 4 מקומות חניה ו- 3 מקומות חניה, תכנון החניה אושר ע"י מחלקת חניה וההרמוניקה תואמת לאישורם. אולם, תכנון קומה זו מבוקש כ"קומת עמודים" שלא ניתן לאשר עפ"י הוראות התוכנית, ראה פרוט בסעיף "קומות"- במידה ואכן מעוניינים בתכנון זה נדרש לפרסם הקלה לעניין זה. הוראות התוכנית אינם כוללות שטחי שירות יש לחשב את מהלך המדרגות בהתאם להנחיות המחלקה במקרה בו אין שטחי שירות- יש על כך הערה בהרמוניקת הדיון. יש להוסיף מפלסים עם המגרשים הגובלים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (704.12) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשות 2 מרפסות זיז בחזיתות מזרחית ומערבית- כל	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה, עומדים בדרישה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.12 (707.24) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשת מרפסות זיז בחזית מערבית- שטח מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת "מרפסת גג" בשטח של 24.57 מ"ר, לא כל שטח זה אכן מרפסת גג, נדרש לתקן את השרטוט בהתאם. בנוסף, יש לשקול תכנון מרפסות למבנה באופן סימטרי ומאוזן יותר, כרגע חסרה הסימטריה בתכנון המוצע. בנוסף, מוצעת פרגולת עץ- יש להסירה מהבקשה כיוון שהיא נכללת בתקנות הפטור. יש להסיר את החישוב ממהלך המדרגות- בהתאם להנחיות חישוב מדרגות, תוכנית 4213. תוכנית קומת גג מפלס +6.24 (710.36) במפלס זה מוצע חדר מדרגות ליציאה לגג, ניתן לאשר את המוצע. מספר קומות מבוקשות 2 קומות מעל קומת מרתף, עפ"י הוראות תוכנית 3365 ניתן לאשר 2 קומות- אין מניעה לאשר את המבוקש. עפ"י הוראה בסעיף 8 (ו') בתוכנית 3365 מצוין כי לא תותר בניית קומת עמודים- עפ"י חזית מזרחית קומת החניה מוצעת כקומת עמודים בשונה מהוראות התוכנית, לא ניתן לאשר זאת נדרש לתקן. וכן, גובה המסד יהיה בהתאמה לטופוגרפיה ולא יותר מ- 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים או הטבעיים הכל לפי הנמוך- יש להוכיח כי העמדת המבנה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת אכן עומדת בדרישה זו ע"י הוספת קווי חתך אורך בחתכים		

הרלוונטים. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
לאחר השלמת תנאים- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת ישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים". זכויות בניה מותרות למימוש בהתאם לתוכנית מתאר: ניתן לאשר בניה עד 50% באזור מגורים 5 עפ"י תוכנית המתאר- מבוקש 49.96% במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. התוכנית לא כוללת שטחי שירות, נדרש לחשב את מהלכי המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי וביתר הקומות רק את פודסט הכניסה לדירות ויתר המדרגות להציג כ"הורדה", בהתאם לתוכנית 4213. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.76 (701.36) מבוקשות 4 מקומות חניה ו- 3 מקומות חניה, תכנון החניה אושר ע"י מחלקת חניה וההרמוניקה תואמת לאישורם. אולם, תכנון קומה זו מבוקש כ"קומת עמודים" שלא ניתן לאשר עפ"י הוראות התוכנית, ראה פרוט בסעיף "קומות"- במידה ואכן מעוניינים בתכנון זה נדרש לפרסם הקלה לעניין זה. הוראות התוכנית אינם כוללות שטחי שירות יש לחשב את מהלך המדרגות בהתאם להנחיות המחלקה במקרה בו אין	29/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שטחי שירות- יש על כך הערה בהרמוניקת הדיון. יש להוסיף מפלסים עם המגרשים הגובלים. תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (704.12) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשות 2 מרפסות זיז בחזיתות מזרחית ומערבית- כל מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה, עומדים בדרישה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס $+3.12$ (707.24) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשת מרפסות זיז בחזית מערבית- שטח מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת "מרפסת גג" בשטח של 24.57 מ"ר, לא כל שטח זה אכן מרפסת גג, נדרש לתקן את השרטוט בהתאם. בנוסף, יש לשקול תכנון מרפסות למבנה באופן סימטרי ומאוזן יותר, כרגע חסרה הסימטריה בתכנון המוצע. בנוסף, מוצעת פרגולת עץ- יש להסירה מהבקשה כיוון שהיא נכללת בתקנות הפטור. יש להסיר את החישוב ממהלך המדרגות- בהתאם להנחיות חישוב מדרגות, תוכנית 4213. תוכנית קומת גג מפלס $+6.24$ (710.36) במפלס זה מוצע חדר מדרגות ליציאה לגג, ניתן לאשר את המוצע. מספר קומות		

מבוקשות 2 קומות מעל קומת מרתף, עפ"י הוראות תוכנית 3365 ניתן לאשר 2 קומות- אין מניעה לאשר את המבוקש. עפ"י הוראה בסעיף 8 (ו') בתוכנית 3365 מצוין כי לא תותר בניית קומת עמודים- עפ"י חזית מזרחית קומת החניה מוצעת כקומת עמודים בשונה מהוראות התוכנית, לא ניתן לאשר זאת נדרש לתקן. וכן, גובה המסד יהיה בהתאמה לטופוגרפיה ולא יותר מ- 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים או הטבעיים הכל לפי הנמוך- יש להוכיח כי העמדת המבנה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת אכן עומדת בדרישה זו ע"י הוספת קווי חתך אורך בחתכים הרלוונטים. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7064 תחילת תוקף: 08/05/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי	24/01/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בינוי לתוכנית זו, ניתן לאשר תכנון תואם הוראות של התוכנית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5359.00 מיום: 10/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין, לא בוקשו הקלות כלשהן. מספר קומות מבוקשות 2 קומות מעל קומת מרתף, עפ"י הוראות תוכנית 3365 ניתן לאשר 2 קומות- אין מניעה לאשר את המבוקש. עפ"י הוראה בסעיף 8 (ו') בתוכנית 3365 מצוין כי לא תותר בניית קומת עמודים- עפ"י חזית מזרחית קומת החניה מוצעת כקומת עמודים בשונה מהוראות התוכנית, לא ניתן לאשר זאת נדרש לתקן. וכן, גובה המסד יהיה בהתאמה לטופוגרפיה ולא יותר מ- 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים או הטבעיים הכל לפי הנמוך- יש להוכיח כי העמדת המבנה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת אכן עומדת בדרישה זו ע"י הוספת קווי חתך אורך בחתכים הרלוונטים. גובה הגובה המרבי של הבניין המותר באזור מגורים 5 מותר עד 9 מ', מבוקש גג מבנה בגובה של 6.24 מ"ר ומעליו חדר מדרגות בגובה של 2.20 מ', ניתן לאשר. מס' יח"ד התוכנית לא מגבילה את מס' יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 4 יח"ד, ניתן לאשר. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. זכויות בניה מותרות למימוש בהתאם לתוכנית מתאר: ניתן לאשר בניה עד 50% באזור מגורים 5 עפ"י תוכנית המתאר- מבוקש 49.96% במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. התוכנית לא כוללת שטחי שירות, נדרש לחשב את מהלכי המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי וביתר הקומות רק את פודסט הכניסה לדירות ויתר המדרגות להציג כ"הורדה",		

בהתאם לתוכנית 4213. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס 2.76- (701.36) מבוקשות 4 מקומות חניה ו- 3 מקומות חניה, תכנון החניה אושר ע"י מחלקת חניה וההרמוניקה תואמת לאישורם. אולם, תכנון קומה זו מבוקש כ"קומת עמודים" שלא ניתן לאשר עפ"י הוראות התוכנית, ראה פרוט בסעיף "קומות"- במידה ואכן מעוניינים בתכנון זה נדרש לפרסם הקלה לעניין זה. הוראות התוכנית אינם כוללות שטחי שירות יש לחשב את מהלך המדרגות בהתאם להנחיות המחלקה במקרה בו אין שטחי שירות- יש על כך הערה בהרמוניקת הדיון. יש להוסיף מפלסים עם המגרשים הגובלים. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+ (704.12) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשות 2 מרפסות זיז בחזיתות מזרחית ומערבית- כל מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה, עומדים בדרישה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס 3.12+ (707.24) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשת מרפסות זיז בחזית מערבית- שטח מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת "מרפסת גג" בשטח של 24.57 מ"ר, לא כל שטח זה אכן מרפסת גג, נדרש לתקן את השרטוט בהתאם.		

בנוסף, יש לשקול תכנון מרפסות למבנה באופן סימטרי ומאוזן יותר, כרגע חסרה הסימטריה בתכנון המוצע. בנוסף, מוצעת פרגולת עץ- יש להסירה מהבקשה כיוון שהיא נכללת בתקנות הפטור. יש להסיר את החישוב ממהלך המדרגות- בהתאם להנחיות חישוב מדרגות, תוכנית 4213. תוכנית קומת גג מפלס +6.24 (710.36) במפלס זה מוצע חדר מדרגות ליציאה לגג, ניתן לאשר את המוצע. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- התוכנית אושרה ע"י בתאריך 17/12/02023: " אין התנגדות לתוכנית. עבור 4 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח עפ"י התקן". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י ב- 27/09/2023: "אין מניעה לשחרר את התיק, כניסה למקומות חניה מכביש קיים. תנאי לתעודת גמר בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית". חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 06/09/2023, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 07/09/2023. חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור ע"י ב- 19/11/2023. חוו"ד מחלקת שימור- הופק טופס פטור ממחלקת שימור.		

חוו"ד אדריכל העיר- התקבל אישור ב- 21/08/2023, עבור בניית 4 יח"ד.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאי למתן היתר בניה יהא העברת הדרך לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.	15
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.	16
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת יישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים".

לאחר תיקון ההרמוניקה הבקשה נשלחה להליך פרסומי לעניין "קומת העמודים".

תוקנו הערות הבדיקה הטכניות, לעניין עובי קיר, חישוב מהלכי מדרגות והצגת סוג חיפוי האבן.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1991/0554.06</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, הגדלת מרפסת לפי נספח וחדר מחוזק.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפיץ אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אלעזר בן יאיר 3, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30172	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30172	תחילת תוקף	16/07/1959			
א4565	תחילת תוקף	29/11/1996			
ב4565					

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אלעזר בן יאיר 3, גוננים.

המבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

מוצע תוספת קומה ע"י תוספת בניה בקומה ב'.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

5% השלת קומת גג מחוץ לקווי בניין

תוספת חדר מחוזק על הגג מחוץ לקווי בניין

הקלה בקו בניין עלמנת שיהיה אפשרות להכיל את השטח המותר לבניה

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחייה היות ומהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין. כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה לבניית מרפסת זיז אשר ע"פ תכנית "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית" ע"י הקלות שפורסמו בפתיחת תיק. פירוט תיקונים כדלהלן: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/6643 שהופק בתאריך 03/09/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בקומה א' מוצג כקיים שטח עיקרי בחזית צידית החורג מקו הבניין מעליו מוצע מרפסת גג. יש להוכיח היתר לנ"ל, במידה ולא קיים היתר יש להראות כמוצע. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.75 מ'. החריגה מקו הבניין הינה כ-1.86 מ'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניית קיר עם פתחים , לרבות בליטה או גזוטרסה החורגת ב%10 או פחות ... ומשאירה מרחק של 2.7 לפחות". משמע שניתן לחרוג עד 47.5 ס"מ. "בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות מהגבול הצידי של המגרש". ישנן כמה אופציות: 1. להוכיח היתר ולבטל את מרפסת הגג המוצעת. 2. לסמן להריסה עד היכן שניתן לקבל בגבול סטיה בלתי ניכרת. 3. לאטום חלונות ואזי ניתן יהיה להציע בחריגה הקיימת אך לא להציע את מרפסת הגג שנבחנת כקיר עם פתחים. בקומה ב' מוצע תוספת בניה בחזית אחורית מזרחית. ע"פ	

תיק המידע "הקו המסומן בירוק הינו קו בניין מירבי לתוספת קומה שלישית" התוספת מבוקשת על סמך 5% הקלה כמותית, ומהווה סטיה ניכרת מקווי בניין. נושא 5% השלמת דירת גג אינה נבחן בבקשה היות ומוצע באזור המהווה סטיה ניכרת מקווי בניין. כמו"כ גם במידה ויוצע בחזית זו בהתאם לתקנות סטיה ניכרת הדבר אינו יהווה שיפור אדריכלי לבניין שכן החריגה תהיה מעטה. לגבי חזית קדמית מערבית, המוצע איננו בקו אחד עם התוספת הקיימת לשכן כאשר לא ניתן לאשר 5% ע"ס תכנית צל כך שכלל ויתבקש ויעמוד בתקנות יש לבצע יחד עם השכן בקו אחד ותוך שינוי גג הרעפים בצורה שתתאים להוראות התכנית ותיצור אחידות בחזית. כמו"כ מוצע חדר מחוזק בחזית זו החורג כולו מקו הבניין. בקומה הקיימת מוצג חדר קיים כחדר מחוזק, על ע"ב לתת הסבר לנ"ל ובאיך מבוקש חדר מחוזק נוסף לדירה. בקומה ב' מוצע תוספת בניה +מרפסת גג החורגת מקווי הבניין בחזית קדמית. ניתן יהיה לקבל חריגה מקווי בניין וזאת ע"י עמידה בתקנון סטיה ניכרת ולהוכיח עמידה "בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שתי צמתים" גג רעפים לפי הוראות התכנית הגג הינו מרעפים, כאשר כעת מבוקש גג משולב של רעפים וגג שטוח דבר אשר אינו מתכתב עם הוראות התכנית. בנוסף גג הרעפים המוצע איננו באותו שיפוע של הקיים לשכנים ומהווה הפרה אדריכלית. שטחי בניה		

ע"פ תכנית 4565ב שטחי בניה מותרים הינם 145 מ"ר לדירה. שטח עיקרי מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 103.16 מ"ר. יש להוכיח היתרים לתוספות ע"ג המבנה המקורי, מה שאינו נמצא לגביו היתר יש להראות כעיקרי מוצע. 145-103.16 מ"ר = 41.84 מ"ר. מוצע שטח עיקרי בסך 52.69 מ"ר. ע"ב התכנון להציע שטחים מכח 5% השלמת גג, ואף פרסם על כך הקלה (5% לא נצרך להקלה אלא מתקבל רק כאשר הדבר מהווה שיפור אדריכלי למבנה). כאמור לעיל החריגה המתקבלת מהווה סטיה ניכרת מקו הבניין ואינה ניתנת לאישור, כמו"כ אין עמידה בהוראות לגג רעפים כך שלא ניתן לאשר את המוצע. מבחינת אישור ה-5% ניתן להתנות הפקת היתר באישור התכנית החדשה אך החריגה האפשרית הינה בערך כ-80 ס"מ דבר אשר אינו מהווה שיפור אדריכלי במיוחד עבור תכנון גג הרעפים אשר משתבש. לסיכום: ניתן להציע 41.84 מ"ר בלבד כך שסה"כ שטח הדירה לא יעלה על 145 מ"ר. מרפסות בחזית קדמית קומה א' מוצע ע"ג ההרמוניקה הרחבת מרפסת קיימת. יש להציג היתר רלוונטי למרפסת. במידה ולא קיים יש להראות את כולה כמוצעת. שטח מרפסת קיים + מוצע הינו 9.6 מ"ר, אין מניעה לאשר את שטח המרפסת כמו"כ הינה מוצעת בתחום קווי הבניין שהתקבלו. ע"פ סעיף 10(י) שבתכנית 4565א "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית" לא פורסמה הקלה ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן		

להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. בחזית זו כבר קיימת מרפסת דומה לדייר הצמוד – לא ברור האם קיימת בהיתר, אך לא נדרש לתכנית צל. כמו"כ מוצע מרפסות גג ע"ג הבינוי הקיים בקומה א' בחזית קדמית, מרפסת הגג חורגת מקו הבניין הירוק וע"כ ניתן לחרוג בהקלה בגבול סטיה בלתי ניכרת כנאמר בסעיף קווי בניין. הערות: -הבינו המוצע בקומת ב' יש להראות עם גג רעפים כולו. -הפתחים המוצעים יש להראות בקו ישר עם הפתחים הקיימים במבנה. - יש לציין חיפוי מוצע כדוגמת הקיים. - כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום, יש לשנות ע"ב כנדרש. - הבקשה מוצגת ע"ג ההרמוניקה בצורה מאוד בסיסית, יש להראות כנדרש ולציין כל תוספת באיזה היתר אושרה, מה שאינו בהיתר נדרש לסמן להריסה ולציין שלא כלול בהיתר זה. בכפוף לתיקון הערות שע"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.		
	09/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4565ב' תחילת תוקף: 29/11/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד תכניות כפופות: 4565א' התכנית כפופה לתכנית המתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי כללי לתכנית מס' 4565א'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/6643 שהופק בתאריך 03/09/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בקומה א' מוצג כקיים שטח עיקרי בחזית צידית החורג מקו הבניין מעליו מוצע מרפסת גג. יש להוכיח היתר לנ"ל, במידה ולא קיים היתר יש להראות כמוצע. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.75 מ'. החריגה מקו הבניין הינה כ-1.86 מ'. ע"פ תקנות סטייה ניכרת "בניית קיר עם פתחים, לרבות בליטה או גזוטה החורגת ב-10% או פחות ... ומשאירה מרחק של 2.7 לפחות". משמע שניתן לחרוג עד 47.5 ס"מ.		

"בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות מהגבול הצידי של המגרש". ישנן כמה אופציות: 1. להוכיח היתר ולבטל את מרפסת הגג המוצעת. 2. לסמן להריסה עד היכן שניתן לקבל בגבול סטיה בלתי ניכרת. 3. לאטום חלונות ואזי ניתן יהיה להציע בחריגה הקיימת אך לא להציע את מרפסת הגג שנבחנת כקיר עם פתחים. בקומה ב' מוצע תוספת בניה בחזית אחורית מזרחית, ע"פ תיק המידע "הקו המסומן בירוק הינו קו בניין מירבי לתוספת קומה שלישית" התוספת מבוקשת על סמך 5% הקלה כמותית, ומהווה סטיה ניכרת מקווי בניין. נושא 5% השלמת דירת גג אינה נבחן בבקשה היות ומוצע באזור המהווה סטיה ניכרת מקווי בניין. כמו"כ גם במידה ויוצע בחזית זו בהתאם לתקנות סטיה ניכרת הדבר אינו יהווה שיפור אדריכלי לבניין שכן החריגה תהיה מעטה. לגבי חזית קדמית מערבית, המוצע איננו בקו אחד עם התוספת הקיימת לשכן כאשר לא ניתן לאשר 5% ע"ס תכנית צל כך שכלל ויתבקש ויעמוד בתקנות יש לבצע יחד עם השכן בקו אחד ותוך שינוי גג הרעפים בצורה שתתאים להוראות התכנית ותיצור אחידות בחזית. כמו"כ מוצע חדר מחוזק בחזית זו החורג כולו מקו הבניין. בקומה הקיימת מוצג חדר קיים כחדר מחוזק, על ע"ב לתת הסבר לנ"ל ובאיך מבוקש חדר מחוזק נוסף לדירה. בקומה ב' מוצע תוספת בניה +מרפסת גג החורגת מקווי הבניין בחזית קדמית. ניתן יהיה לקבל חריגה מקווי בניין וזאת ע"י עמידה בתקנון סטיה ניכרת ולהוכיח עמידה "בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שתי צמתים"		

גג רעפים לפי הוראות התכנית הגג הינו מרעפים, כאשר כעת מבוקש גג משולב של רעפים וגג שטוח דבר אשר אינו מתכתב עם הוראות התכנית. בנוסף גג הרעפים המוצע איננו באותו שיפוע של הקיים לשכנים ומהווה הפרה אדריכלית. מספר קומות ע"פ תכנית מס' 4565 א "תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספח מס' 1 ו 2 ובהתאם לאמור והוראות המפורטות להלן". ע"פ תיק המידע 3 קומות בכל חתך. מוצע תוספת קומה המהווה 3 קומות בחתך. גבהים ע"פ תכנית מס' 4565 ב' 8(ה) גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהא 2.5 מ' מפני הגג המקורי ועד למדליפות הגג" 8(ו) "גובה שיא גג הרעפים, לא יעלה על 3.8 מ', מפני היציאה העליונה של קומת גג הרעפים". גובה מוצע 2.5 מ', גובה שיא מוצע 3.57 מ', עומד במותר. מספר יחידות דיור ל"ר, לא מבוקש תוספת יח"ד. שטחי בניה ע"פ תכנית 4565 ב שטחי בניה מותרים הינם 145 מ"ר לדירה.		

שטח עיקרי מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 103.16 מ"ר. יש להוכיח היתרים לתוספות ע"ג המבנה המקורי, מה שאינו נמצא לגביו היתר יש להראות כעיקרי מוצע. 145-103.16 מ"ר = 41.84 מ"ר. מוצע שטח עיקרי בסך 52.69 מ"ר. ע"ב התכוון להציע שטחים מכח 5% השלמת גג, ואף פרסם על כך הקלה (5% לא נצרך להקלה אלא מתקבל רק כאשר הדבר מהווה שיפור אדריכלי למבנה). כאמור לעיל החריגה המתקבלת מהווה סטיה ניכרת מקו הבניין ואינה ניתנת לאישור, כמו"כ אין עמידה בהוראות לגג רעפים כך שלא ניתן לאשר את המוצע. מבחינת אישור ה-5% ניתן להתנות הפקת היתר באישור התכנית החדשה אך החריגה האפשרית הינה בערך כ-80 ס"מ דבר אשר אינו מהווה שיפור אדריכלי במיוחד עבור תכנון גג הרעפים אשר משתבש. לסיכום: ניתן להציע 41.84 מ"ר בלבד כך שסה"כ שטח הדירה לא יעלה על 145 מ"ר. מרפסות בחזית קדמית קומה א' מוצע ע"ג ההרמוניקה הרחבת מרפסת קיימת. יש להציג היתר רלוונטי למרפסת. במידה ולא קיים יש להראות את כולה כמוצעת. שטח מרפסת קיים + מוצע הינו 9.6 מ"ר, אין מניעה לאשר את שטח המרפסת כמו"כ הינה מוצעת בתחום קווי הבניין שהתקבלו. ע"פ סעיף 10(י) שבתכנית 4565 א" לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית" לא פורסמה הקלה ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. בחזית זו כבר קיימת מרפסת דומה לדייר הצמוד – לא ברור		

האם קיימת בהיתר, אך לא נדרש לתכנית צל. כמו"כ מוצע מרפסות גג ע"ג הבינוי הקיים בקומה א' בחזית קדמית, מרפסת הגג חורגת מקו הבניין הירוק וע"כ ניתן לחרוג בהקלה בגבול סטיה בלתי ניכרת כנאמר בסעיף קווי בניין. תימוכין קניינים בשטח משותף נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ובאחריותם. הערות: -הבינו המוצע בקומת ב' יש להראות עם גג רעפים כולו. -הפתחים המוצעים יש להראות בקו ישר עם הפתחים הקיימים במבנה. - יש לציין חיפוי מוצע כדוגמת הקיים. - כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום, יש לשנות ע"ב כנדרש. - הבקשה מוצגת ע"ג ההרמוניקה בצורה מאוד בסיסית, יש להראות כנדרש ולציין כל תוספת באיזה היתר אושרה, מה שאינו בהיתר נדרש לסמן להריסה ולציין שלא כלול בהיתר זה. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 08/05/2024		

התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
5% השלת קומת גג מחוץ לקווי בניין תוספת חדר מחוזק על הגג מחוץ לקווי בניין הקלה בקו בניין עלמנת שיהיה אפשרות להכיל את השטח המותר לבניה	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה היות ומהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין.

כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה לבניית מרפסת זיז אשר ע"פ תכנית "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית" ע"י הקלות שפורסמו בפתיחת תיק.

פירוט תיקונים כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/6643 שהופק בתאריך 03/09/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

בקומה א' מוצג כקיים שטח עיקרי בחזית צידית החורג מקו הבניין מעליו מוצע מרפסת גג.
יש להוכיח היתר לנ"ל, במידה ולא קיים היתר יש להראות כמוצע.

המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.75 מ'. החריגה מקו הבניין הינה כ-1.86 מ'.
ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניית קיר עם פתחים, לרבות בליטה או גזוטה החורגת ב-10%
או פחות ... ומשאירה מרחק של 2.7 לפחות". משמע שניתן לחרוג עד 47.5 ס"מ.
"בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות מהגבול הצידי של
המגרש".

ישנן כמה אופציות: 1. להוכיח היתר ולבטל את מרפסת הגג המוצעת. 2. לסמן להריסה עד
היכן שניתן לקבל בגבול סטיה בלתי ניכרת. 3. לאטום חלונות ואזי ניתן יהיה להציע בחריגה
הקיימת אך לא להציע את מרפסת הגג שנבחנת כקיר עם פתחים.

בקומה ב' מוצע תוספת בניה בחזית אחורית מזרחית, ע"פ תיק המידע "הקו המסומן בירוק
הינו קו בניין מירבי לתוספת קומה שלישית"

התוספת מבוקשת על סמך 5% הקלה כמותית, ומהווה סטיה ניכרת מקווי בניין.

נושא 5% השלמת דירת גג אינה נבחן בבקשה היות ומוצע באזור המהווה סטיה ניכרת מקווי
בניין.

כמו"כ גם במידה ויוצע בחזית זו בהתאם לתקנות סטיה ניכרת הדבר אינו יהווה שיפור
אדריכלי לבניין שכן החריגה תהיה מעטה.

לגבי חזית קדמית מערבית, המוצע איננו בקו אחד עם התוספת הקיימת לשכן כאשר לא ניתן
לאשר 5% ע"ס תכנית צל כך שככל ויתבקש ויעמוד בתקנות יש לבצע יחד עם השכן בקוו
אחד ותוך שינוי גג הרעפים בצורה שתתאים להוראות התכנית ותיצור אחידות בחזית.

כמו"כ מוצע חדר מחוזק בחזית זו החורג כולו מקו הבניין.

בקומה הקיימת מוצג חדר קיים כחדר מחוזק, על ע"ב לתת הסבר לנ"ל ובאיך מבוקש חדר
מחוזק נוסף לדירה.

בקומה ב' מוצע תוספת בניה +מרפסת גג החורגת מקווי הבניין בחזית קדמית.

ניתן יהיה לקבל חריגה מקווי בניין וזאת ע"י עמידה בתקנות סטיה ניכרת ולהוכיח עמידה
"בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שתי צמתים"

גג רעפים

לפי הוראות התכנית הגג הינו מרעפים, כאשר כעת מבוקש גג משולב של רעפים וגג שטוח דבר אשר אינו מתכתב עם הוראות התכנית.

בנוסף גג הרעפים המוצע איננו באותו שיפוע של הקיים לשכנים ומהווה הפרה אדריכלית.

שטחי בניה

ע"פ תכנית 4565 שטחי בניה מותרים הינם 145 מ"ר לדירה.

שטח עיקרי מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 103.16 מ"ר.

יש להוכיח היתרים לתוספות ע"ג המבנה המקורי, מה שאינו נמצא לגביו היתר יש להראות כעיקרי מוצע.

$$145 - 103.16 = 41.84 \text{ מ"ר.}$$

מוצע שטח עיקרי בסך 52.69 מ"ר.

ע"ב התכוון להציע שטחים מכח 5% השלמת גג, ואף פרסם על כך הקלה (5% לא נצרך להקלה אלא מתקבל רק כאשר הדבר מהווה שיפור אדריכלי למבנה).

כאמור לעיל החריגה המתקבלת מהווה סטיה ניכרת מקו הבניין ואינה ניתנת לאישור, כמו"כ אין עמידה בהוראות לגג רעפים כך שלא ניתן לאשר את המוצע.

מבחינת אישור ה-5% ניתן להתנות הפקת היתר באישור התכנית החדשה אך החריגה האפשרית הינה בערך כ-80 ס"מ דבר אשר אינו מהווה שיפור אדריכלי במיוחד עבור תכנון גג הרעפים אשר משתבש.

לסיכום: ניתן להציע 41.84 מ"ר בלבד כך שסה"כ שטח הדירה לא יעלה על 145 מ"ר.

מרפסות

בחזית קדמית קומה א' מוצע ע"ג ההרמוניקה הרחבת מרפסת קיימת.

יש להציג היתר רלוונטי למרפסת. במידה ולא קיים יש להראות את כולה כמוצעת.

שטח מרפסת קיים + מוצע הינו 9.6 מ"ר, אין מניעה לאשר את שטח המרפסת כמו"כ הינה מוצעת בתחום קווי הבניין שהתקבלו.

ע"פ סעיף 10(י) שבתכנית 4565 "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית"

לא פורסמה הקלה ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתירת תיק ככוללות הקלה זו.

בחזית זו כבר קיימת מרפסת דומה לדייר הצמוד – לא ברור האם קיימת בהיתר, אך לא נדרש לתכנית צל.

כמו"כ מוצע מרפסות גג ע"ג הבינוי הקיים בקומה א' בחזית קדמית, מרפסת הגג חורגת מקו הבניין הירוק וע"כ ניתן לחרוג בהקלה בגבול סטיה בלתי ניכרת כנאמר בסעיף קווי בניין.

הערות:

-הבינו המוצע בקומת ב' יש להראות עם גג רעפים כולו.

-הפתחים המוצעים יש להראות בקו ישר עם הפתחים הקיימים במבנה.

- יש לציין חיפוי מוצע כדוגמת הקיים.

- כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום, יש לשנות ע"ב כנדרש.

- הבקשה מוצגת ע"ג ההרמוניקה בצורה מאוד בסיסית, יש להראות כנדרש ולציין כל תוספת באיזה היתר אושרה, מה שאינו בהיתר נדרש לסמן להריסה ולציין שלא כלול בהיתר זה.

בכפוף לתיקון הערות שע"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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2020/0459.02</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים לתמ"א, ביטול חלקי של קומת מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בית ירושלמי בית ירושלמי שלי
עורך הבקשה	אדריכל שוחט (קליגר) אוריה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

משמר הגבול 4, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	164	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	24	אזור מגורים 2	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	237	אזור מגורים 2	
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976	516	אזור מגורים 3-4 קומות	8216
5/19/03	אושרה	06/06/1985			
5/19/03	אושרה	06/06/1985	112	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

ת.ב. 2020/0459.2 – משמר הגבול 4 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 8.11.2022 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2020/0459.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 4 קומות בעל 8 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות ו 5 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

בתאריך 16.11.2023 אושרה בקשה לשינויים בסמכות מהנדס עיר בתיק 2020/0459.01.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית השינויים האחרונה.

במסגרת בקשה זו מוצע :

ביטול מחסנים בקומת מרתף וחלוקה מחדש למחסנים שנתרו.

תוספת קורות דמה בחזית מזרחית במפלסים +7.00 ו-+9.80.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	30/06/2024	המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביטול מחסנים וחלוקה מחדש – אין מניעה לאשר בכפוף להחתמת בעלי הזכויות בנכס על גבי ההרמוניקה כתנאי למתן היתר. מדובר על יצירת 8 מחסנים במקום 13 שאושרו בהיתר מקורי. תוספת קורות דמה בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר. הקורות יוצרות מראה אחיד למרפסות המבוקשות בחזית. סימונים גרפיים תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a
חוות דעת תכנונית	26/06/2024	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/19/03 תחילת תוקף: 06/06/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת מחלקת הרישוי: ביטול מחסנים וחלוקה מחדש – אין מניעה לאשר בכפוף להחתמת בעלי הזכויות בנכס על גבי ההרמוניקה כתנאי למתן היתר. מדובר על יצירת 8 מחסנים במקום 13 שאושרו בהיתר מקורי. תוספת קורות דמה בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר. הקורות יוצרות מראה אחיד למרפסות המבוקשות בחזית. התנגדויות לא בוצע פרסום לפי סעיף 149 ולא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. סימונים גרפיים תיקונים גרפיים ע"פ 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
	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
	החתמת בעלי הזכויות בנכס על ביטול המחסנים על גבי התכניות הסופיות.	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ביטול מחסנים וחלוקה מחדש – אין מניעה לאשר בכפוף להחתמת בעלי הזכויות בנכס על גבי ההרמוניקה כתנאי למתן היתר. מדובר על יצירת 8 מחסנים במקום 13 שאושרו בהיתר מקורי.

תוספת קורות דמה בחזית מזרחית – אין מניעה לאשר. הקורות יוצרות מראה אחיד למרפסות המבוקשות בחזית.

סימונים גרפיים

תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2019/0434.01</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים הכוללת תוספת שטח ושינוי קונטור הבינוי בקומות החדשות לתכנית תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מעלות דפנה התחדשות ב.ע.י.
עורך הבקשה	אדריכל קאסוטו עודד
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שד לוי אשכול 126 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	126	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			

תאור הבקשה

ת.ב. 2019/0434.1 – שדרות לוי אשכול 126 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 13.4.2022 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2019/0434.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 5 קומות בעל 26 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות ו 18 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצע :

תוספת מרפסות.

הרחבת מרפסות קיימות.

שינויים בפתחים.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים.

תוספת חדרים טכניים.

הרחבת יח"ד בקומות קיימות.

הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות.

שינויים בחדרי ממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד.

שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות.

שינויים בפיתוח שטח.

שינוי בגובה המבנה.

מידע קודם

מתאריך	
30/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
המלצת המחלקה	
לפרסם את הבקשה לפי סעיף 149 את המרפסות המוצגות כקיימות ולהראותן כמוצעות, וכן פרסום הקלה לעניין ניוד שטחים בקומות היזם.	
תוספת מרפסות – חלק מהמרפסות בקומות הקיימות מוצגות בקיימות אך הן אינן קיימות בהיתר מקורי, על כן ניתן יהיה להציע אותן לאחר פרסום חוזר המציג את המרפסות הנ"ל כמוצעות. כמו כן, יש להראות כי שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי	

ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיז העוברות את 14 מ"ר המותרים. הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. לא התקבלו התנגדויות. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש. תוספת חדרי טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרי טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם. הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח החרבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד. הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים ב2.5 הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניווד שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר אך יש צורך בפרסום הקלה לנושא זה. שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש. שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	20/05/2024	חוות דעת תכנונית

209593 תחילת תוקף: 28/01/2017 ייעוד הקרקע: חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – נדרש. התקבל בתאריך 23.7.2023. ע"פ חו"ד שהתקבלה מדייגו פרסובסקי, נראה כי לשינויים המוצעים בבקשה ישנה השפעה מוגבלת וכי חוות הדעת ההנדסית שניתנה בתיק בינוי 15178 מתאריך 17.2.2019 עודנה תקפה. חוות דעת מחלקת הרישוי: תוספת מרפסות – חלק מהמרפסות בקומות הקיימות מוצגות בקיימות אך הן אינן קיימות בהיתר מקורי, על כן ניתן יהיה להציע אותן לאחר פרסום חוזר המציג את המרפסות הנ"ל כמוצעות. כמו כן, יש להראות כי שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיז העוברות את ה-14 מ"ר המותרים. הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. לא התקבלו התנגדויות. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש. תוספת חדרי טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרי טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם. הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף		

להצגה כי שטח החרבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד. הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים ב2.5 הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניווד שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר אך יש צורך בפרסום הקלה לנושא זה. שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש. שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות. התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149. לא הוגשו התנגדויות לבקשה. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
- בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת שטחים להיתר בתיק 19/434 ללא שינוי במספר יח"ד ובקומות - הקלה מקווי בניין לצורך בניית מרפסות זיז. - הקלה בגובה הבניין +27.68 מק במקום +25.95 מ' שאושרו בתיק 19/434 לצורך נגישות לגג. - הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין יח"ד הגדולות מ80 מ"ר בתחום החלקית. - הקלה בגין מחסן בשטח 20 מ"ר במקום 8% המותרים.	09/04/2024	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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
כן	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

המלצת האגף **לפרסם לפי סעיף 149**

המלצת המחלקה

לפרסם את הבקשה לפי סעיף 149 את המרפסות המוצגות כקיימות ולהראותן כמוצעות, וכן פרסום הקלה לעניין ניווד שטחים בקומות היזם.

תוספת מרפסות – חלק מהמרפסות בקומות הקיימות מוצגות בקיימות אך הן אינן קיימות בהיתר מקורי, על כן ניתן יהיה להציע אותן לאחר פרסום חוזר המציג את המרפסות הנ"ל כמוצעות. כמו כן, יש להראות כי שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיז העוברות את ה-14 מ"ר המותרים.

הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. לא התקבלו התנגדויות.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש.

תוספת חדרים טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרים טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם.

הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח החרבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד.

הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים 2.55 הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניווד שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר אך יש צורך בפרסום הקלה לנושא זה.

שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש.

שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2019/0087.01</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

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	אלטנוי 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	ת.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

ח"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.

ח"ד תכנון עיר: ל"ר – בקשה תואמת תבע.

ח"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		
01/07/2024	לאשר את גובה החומה הראשונה כפי שהוצע לצורך מעלית רכב. 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 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:	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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		
המלצת אגף הרישוי	30/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

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 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.		ובתנאים

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 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	25/06/2024	חוות דעת תכנונית

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.נ.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 מהמאושר 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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	10
	אישור חברת חשמל לשינוי מיקום חדר שנאים	11
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו תאום תכנית פיתוח עם תכניות רק"ל מול צתא"ל (צחי ויטלזון)	12

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 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 בסטייה 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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0429.00</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	שיקום כביש אל משהאד הכולל שיקום קירות והקמת קירות תמך
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה חב" מוריה ישראל דצקובסקי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סיסו מורן
מתכנן השלד	מהנדס סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל משהאד , צור באהר שיקום כביש אל
משהאד בשכונת צור באהר , שטח לא מוסדר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0429.00 –בקשה לשיקום כביש אל משהאד

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

הבקשה היא לשיקום כביש אל משהאד הכולל שיקום קירות והקמת קירות תמך.

בעלויות:

השטחים הינם בבעלות עיריית ירושלים -התקבל אישור מחלקת נכסים ע"ג ההרמוניקה כבעלי הקרקע.

מבקשי הבקשה הינם חברת מוריה.

הקלות:

אין הקלות בבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
30/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	המלצת מחלקה לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, אדריכל העיר). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בתנאים. בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות התכנית 2302א', יחולו. במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך. המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום(שטח אדום). ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות.

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: 2302א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: חוות דעת והמלצה: בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות התכנית 2302א', יחולו. במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך. המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום(שטח אדום). ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות.		
אישור מח' הסדרי תנועה		
התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה בתאריך 31.3.2024 .		
אישור אדריכל העיר		
נדרש. טרם התקבל אישור אדריכל העיר לבקשה.		
אישור מח' שפ"ע – התקבל.		
אישור מח' מאור – התקבל.		
אישור מח' איכות סביבה – נדרש. טרם התקבל.		
אישור מח' תברואה – התקבל.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	8
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטח העבודה במחלקת המאור.	9

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

המלצת מחלקה

לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, אדריכל העיר).

לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בתנאים.

בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות התכנית 2302א', יחולו.

במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך.

המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום(שטח אדום).

ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות.

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2019/0111.01</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת חלקי מבנה קיים תוך שימור חזיתות ובניית מבנה חדש עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאקטר שמואל
עורך הבקשה	אדריכל שוחט (קליגלר) אוריה
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

דון יוסף הנשיא 8, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959	5045	אזור מגורים 3	280

תאור הבקשה

ת.ב. 19/111.1 רחוב דון יוסף הנשיא 8 – תמ"א 38

גוש: 30069

חלקה: 45

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים. קיימות 4 יח"ד בבניין. מדובר במגרש בתחום העיר ההיסטורי ובניין היסטורי. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין

מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 5 קומות חדשות מעל 2 קומות תחתונות. במסגרת הבקשה מוצעות 10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 5.65 - קומת מחסנים – מוצעת קומת מחסנים ובה 6 מחסנים חדשים. מוצע חדר טכני עבור מונה חשמל ומים. מוצעים שטחי מעבר, חדר מדרגות חדש ומעלית.

מפלס 3.06 - תכנית קומה תחתונה – מוצעים 4 מחסנים חדשים בקומה זו. בנוסף מוצעים שטחים עיקריים וחדרי ממ"ד עבור יח"ד דופלקס ממפלס בקומת קרקע הכוללות חצרות אנגליות לאוורור. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות כהמשך למוצע בקומת מחסנים.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 2 יח"ד דופלקס בקומה. מפלסם התחתון הינו במפלס 3.06- ושם ממוקמים גם חדרי הממ"ד ליח"ד הנ"ל. כניסה לבניין הינה מחזית דרומית דרך שביל המובל מרחוב יוסף הנשיא. בנוסף, מוצע שטח מרוצף ליח"ד מערבית.

מפלסים 3.43, +6.86, +9.92, +12.98 קומות א', ב', ג', ד' – מוצעות 2 יח"ד בכל קומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד, מרפסות זיז בחזיתות צפונית ומערבית.

מפלס 16.04 + מפלס עליית גג – אזור למערכות טכניות.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין הוקם בשנות ה-30.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אופיר מנחם בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
30/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור).
	לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה

בעניין האם לזמן מתנגדים. במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית. 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: ג30069 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חוו"ד הנדסית התקבלה חוו"ד של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי לאישור פתיחת תיק מיום 25.11.2018. חוו"ד שימור ע"פ אישור שהתקבל ממחלקת השימור בתיק 2019/0111.00 בשנת 2018 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לשינויים אשר פורטו בועדת שימור שהתקיימה:	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

להנמיך את המבנה בקומה בהתאם למדיניות מע"ר צפון המתירה בינוי עד 4 קומות. לשלים תיק תיעוד לצורך אינפורמציה נוספת לעניין הריסת פנים המבנה. ביטול קומת המרתף המיועדת למגורים מאחר ופתרון האוורור היחיד המוצע הינו חצרות אנגליות אשר יתחברו לקיר לשימור קיים והחיבור יראה כטלאי. יש לשמר את הרעפים של הגג ולהשתמש בהם. לעניין המרפסות, ניתן להציע מרפסות, גם אם הינן סוכה, אך ורק אם הינן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור. חו"ד הועדה המחוזית נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה משמעותית למדיניות שנקבעה לאזור וכי אין לאשר את הקומה החמישית החורגת מהמדיניות. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"ה בתאריך 20.2.2024. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 10 יח"ד חדשות. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק"/שנלק. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לפי תכנית 5166ב' תקן נמוך 1:3, בהריסה ובניה – 1:1. יש להציע 10 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בתכנית. נראה כי לאור שימור הקומות הראשונות לא ניתן להציע חניה מאחר והמעבר הנותר הפנוי בחלקה הינו 2.5 מ' מירבי. בכפוף לחו"ד תוש"ה. מדיניות תכנונית – תכנון עיר לפי מדיניות מע"ר צפון, ניתן לבנות עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. התכנית המוצעת חורגת בקומה ממדיניות מע"ר צפון ומציעה בניין בן 5 קומות.		

התכנית מציעה בינוי בן 5 קומות + גג רעפים, חריגה של קומה ממדיניות מע"ר צפון מאושרת. מאחר ומדובר בבניין קטן (2 קומות ו-4 יח"ד בלבד), ע"פ מדיניות מהנדס העיר למבנים קטנים, אין לחרוג ממדיניות התכנון החלה על המגרש, במקרה זה 4 קומות. יש להציע בניין בן 4 קומות בהתאמה למדיניות מע"ר צפון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. המלצה זו של מחלקת עיר להנמכת קומה הינה בהתאמה להמלצתה של מחלקת שימור אשר גם עליה לא מקובלת חריגה מהמדיניות במע"ר צפון במספר הקומות המבוקש. יש לציין כי היזם סירב לערוך כל שינוי בבקשה. ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית כי יש לתקן את התכנית בהתאם להמלצה, יש לחזור למחלקת התכנון לצורך תאום תכנוני. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה קיים בן 2 קומות ו-4 יח"ד, ובניית בניין חדש בן 5 קומות ו-10 יח"ד. בניית 10 מחסנים בשטח של 20 מ"ר. הקלה מקו בניין קדמי בכ-1 מ' בהתאם לבניינים הבנויים ברחוב מצומת לצומת. הקלה מקו בניין אחורי. הקלה בגובה. הקלה בקומות. קווי בניין ע"פ תכנית 10038 במבנים להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית קווי הבניין יהיו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. בתכנית הנ"ל קווי הבניין מסומנים כנדרש בתכנית. ישנה חריגה בקומות הקיימות וזאת עקב הקירות לשימור. ניתן לאשר חריגה זו. בקומות החדשות ישנה חריגה בקו בניין קדמי. ניתן לאשר וזאת לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה בקו בניין קדמי		

בקונטור המבנה ההיסטורי ע"פ מרבית הבניינים ברחוב מצומת לצומת. בחזיתות צידיות אין חריגה של בינוי והינם בהתאמה לקונטור המבנה ההיסטורי, למעט חריגה של מרפסות אותן ניתן יהיה לאשר רק אם יהיו עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות מטעמי שימור (ע"ע סעיף מרפסות). חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 692.15 מ"ר , מוצע 484.13 מ"ר . יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. שטח טכני מוצע עומד על 2% המותרים בשטח של 5.6 מ"ר. מעברים מוצעים כשטחי מעבר ציבוריים, יש לשנות ולחשב כשטחי מעבר. מחסנים מוצעים 10 מחסנים בקומות המרתף כמספר היח"ד המוצעות. שטחי המחסנים המוצעים הינם מעבר ל8% המותרים ע"פ מתאר 62 החלה במגרש. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. שטחי כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר כנדרש. מרפסות מוצעות מרפסות בכל החזיתות מחוץ לקווי בניין. ע"פ המלצת מחלקת שימור ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בניין רק כאשר הינן המשכיות ועוקבות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תמונות המוטמעות על גבי ההרמוניקה וכן ע"פ חו"ד מחלקת שימור, במבנה הקיים קיימות מרפסות לכל החזיתות וע"כ, מרפסות אלו הינן מקוריות. המרפסות המוצעות בבקשה מוצעות בהתאמה למרפסות הקיימות והינן המשכיות ועוקבות למעט בקומות החדשות ב', ג', ד' בחזית דרומית על מנת לאפשר מרפסות סוכה. המרפסת בחזית דרומית בקומה א' הינה בהתאם למרפסת מקורית. תברואה		

מוצע מקום לאשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש להציג אישור בהתאם לבקשה הנ"ל. האישור במערכת אינו תואם לבקשה(מחלקת תברואה מציינת 16 יח"ד בעוד שמוצעות 10 יח"ד). גדרות יש להציג פריסת גדרות על גבי התכנית. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתכים וחזיתות. לא תותר צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. יש להציג מיקום גמל מים. יש למקמו לכיוון פנים החלקה ע"ג הגדר. יש להראות מיקום בלוני/צובר גז בתכנית פיתוח. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלה התנגדות אחת לבקשה. בקשה זו נפתחה מכיוון שפג תוקף החלטה לתיק 19/111 ולא ניתן היה להמשיך טיפול בתיק הנ"ל, על כן, נפתח התיק החדש 19/111.1 אשר פורסם מחדש. יש לציין כי ההתנגדות שהקבלה הינה אותה התנגדות שהתקבלה בתיק 19/111. הבקשה בתיק 19/111 הנ"ל אושרה והועדה דחתה את ההתנגדות(לאחר שדחתה את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסדר).		

עיקר ההתנגדות כפי שהתקבלה בבקשה זו: בעל יח"ד בבניין בדמי מפתח אשר הינו מבוגר ומעבר דירה בשבילו יהיה בלתי אפשרי בזמן הבנייה. בנוסף, באה כוחה של המתנגד טוענת כי בתיק הקודם על המבקשים היה להגיע עימם להסדר ודבר זה לא קרה.		
הריסת חלקי מבנה קיים בן 2 קומות ו 4 יח"ד ובניית בניין חדש בן 5 קומות ו 10 יח"ד מעל קומת מגורים וקומת מחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 לחזוק מבנים מפני רעידות אדמה בניית 10 מחסנים בשטח של 20 מ"ר במקום 8% כמותר הקלה מקו בנין קדמי בכ 1 מ' בהתאם לבניינים הבנויים ברחוב מצומת לצומת ובהמשך לחזית היסטורית קיימת לשימור הקלה מקו בנין אחורי בהמשך לחזית היסטורית קיימת לשימור הקלה בגובה הקלה בקומות	16/01/2024	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
	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
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	15
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	16
	יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח - חניון השוק/שנלק	17

18	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
19	. 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.
20	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום
21	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית
22	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.
23	יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור.
24	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור).

לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים.

במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית.

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2018/0068.01</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית 31 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישראל רזחידנס
עורך הבקשה	אדריכל בריידמן יואל
מתכנן השלד	פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קורא הדורות 6, תלפיות

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			

תאור הבקשה

2018/0068.01 – חידוש היתר ללא שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 114932 שהופק בתיק 2018/0068.00 ביום 06.04.2020

חוות דעת:

רקע לבקשה

ביום 06.04.2020 הופק היתר בניה מס': 114932, לתיק בנין מס': 2018/0068.00 עבור "הריסת ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק מפני רעידות אדמה".

תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 06.04.2023

עתה להיתר זה מבוקש חידוש היתר ללא שינוי בעלי עניין בהיתר.

עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.

להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה: התארכה הבניה עקב המלחמה.

מידע קודם

מסמך מס' 100	

מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: 2018/0068.01 – חידוש היתר ללא שינוי בעלי ענין בהיתר תיאור הבקשה: מהות הבקשה המוצעת: חידוש היתר מס' 114932 שהופק בתיק 2018/0068.00 ביום 06.04.2020 חוות דעת: רקע לבקשה ביום 06.04.2020 הופק היתר בניה מס': 114932, לתיק בנין מס': 2018/0068.00 עבור "הריסת ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק מפני רעידות אדמה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 06.04.2023 עתה להיתר זה מבוקש חידוש היתר ללא שינוי בעלי עניין בהיתר.		

עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה: התארכה הבניה עקב המלחמה.		

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

המלצת האגף:

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים -
היינו עד ליום 06.04.2026

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2018/0376.02</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר -הריסת מבנה ובנית בניין בן 6 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זולטי כתריאל
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יפה נוף 23 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	76	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1178	תחילת תוקף	01/07/1965	73	דרך חדשה או הרחבה	
16000	נגנזה	26/04/2021	156	מגורים ב	
30161ג	תחילת תוקף	16/07/1959	76	אזור מגורים 1..	556
314708	אושרה	27/10/2015	1	מגבלות בניה ופיתוח	2.32114e+006

תאור הבקשה

2018/0376.02 - חידוש היתר לא כולל שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 115309 שהופק בתיק 2018/0376.00 ביום 6.9.2020

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים המלצת המחלקה: מומלץ לאשר את הבקשה: מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 6.9.2026 בהתאם למסמכים שהוגשו ובתנאי תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר, 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי. יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.
01/07/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 314708 תחילת תוקף: 27/10/2015 ייעוד הקרקע: מגבלות בניה ופיתוח חוות דעת: רקע לבקשה

ביום 6.9.2020 הונפק היתר בניה מס': 115309, לתיק בנין מס': 2018/0376.00 עבור "הריסת מבנה ובניית בניין בן 6 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 6.9.2023. עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה: "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. הוגשה בקשה לשינויים בסמכות מהנדס עיר המחייבת היתר בנייה בתוקף". התקבלו מסמכים הנדרשים לחידוש ההיתר.		
מרפסת זיז בחזית אחורית מערבית. הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 מרפסת זיז בחזית קידמית מזרחית.	30/05/2024	הכנת נוסח פרסום

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**

המלצת המחלקה:

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 6.9.2026 בהתאם למסמכים שהוגשו ובתנאי תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר, 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0351.00</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנים ותוספת זכויות עפ"י תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בע"מ ד. אייזנברג
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרב בלוי 5, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	147	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1584א	תחילת תוקף	24/10/1974			
1584א	תחילת תוקף	24/10/1974	4	אזור מגורים 3	385
1584ב	תחילת תוקף	23/10/1980			
1584ב	תחילת תוקף	23/10/1980	4	אזור מגורים 3	385

תאור הבקשה

ת.ב. 23/351 רחוב הרב בלוי 5 – תמ"א 38

גוש: 30106

חלקה: 147

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 5 קומות מעל קומת מחסנים בעל 8 יח"ד קיימות. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה

מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 6 יח"ד. סה"כ 14 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מחסנים מפלס -2.55 – קומת אחסנה קיימת חלקית. קיימים 5 מחסנים ומקלט ובו ארונות חשמל ותקשורת. מוצעת מעלית חדשה בתוך גרם מדרגות קיים. מוצעים שטחי מעברים חדשים לשטחי אחסנה חדשים ובהם 8 מחסנים חדשים.

קומת קרקע מפלס 0.00 – קומת עמודים מפולשת קיימת. מוצעת סגירה של קומת עמודים ע"י יחידת דיור באגף המערבי של המגרש. מוצע ליח"ד הנ"ל חדר ממ"ד ומרפסת זיז. באגף המזרחי הקיים ישנו שטח עבור חניה אחת קיימת ומוצעת חניה נוספת. מוצעת מרפסת זיז באגף, לא ברורה הגישה ולמי מיועדת המרפסת.

קומות א' עד ד' מפלסים +3.04 עד +12.24 – בכל קומה קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים. מוצעת מרפסת זיז ליח"ד מערבית בקומה ג'.

קומות ה' עד ו' מפלסים +15.40 עד +18.46 - מוצעות שתי קומות חדשות מלאות, בכל קומה מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות חדשים כהמשך לקיים. בקומה ו' ליח"ד מערבית מוצעת מרפסת גג. שטח זה נויד לקומה החלקית העליונה.

קומה ז' מפלס +21.52 – מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג.

קומת גג מפלס +24.58 - מוצע פתח יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות.

המבנה נבנה בשנת 1974 ע"פ היתר בנייה 1973/0665.00

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1584 א' משנת 1974 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אילנה מכחל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מיתאר	מיתאר	מיתאר
בדיקת המלצה	04/07/2024	

המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה לוועדה עם המלצה לפרסם לפי סעיף 149 את ניוד השטחים בקומות היזם וכן את עניין יח"ד עד 90 מ"ר. בנוסף תובא הבקשה בפני הוועדה להכרעה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1584ב תחילת תוקף: 23/10/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א איתי שרעבי לפתיחת תיק מיום 31.12.2022.	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 22.4.2024: מוצעת תוספת של 6 יח"ד להן דרוש התקנת 2 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה במגרש. יש לשלם כופר חניה כללי. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: התכנית אינה מציעה מקומות חניה חדשים עבור יח"ד החדשות ואין אפשרות פיזית להוסיף, מומלץ לפטור ממקומות חניה עבור יח"ד חדשות לאור תנאי המגרש אשר לא מאפשרים תכנון נוסף של חניות. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר בהתאם לתכנית 2000, מדובר באזור מגורים עירוני, בינוי עד 6 קומות, 240%. הבקשה מציעה חריגה של 1.5 קומות מהמדיניות. מאחר ומדובר במבנה גדול אשר מחוץ לתחום העיר ההיסטורית, החריגה מקובלת. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל-8% המותרים. הרחבת 8 יח"ד קיימות ותוספת 6 יח"ד חדשות. תוספת 2.5 קומות מעל ל-5 קומות חדשות. תוספת מרפסות עוקבות מעל מרפסות קיימות מחוץ לקו בניין.		

קווי בניין קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידית ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של חדרי ממ"ד אשר להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בתנאי ששטח ממ"ד לא יעלה על 9 מ"ר נטו ולמעט מרפסות בקומות החדשות אך הינן עוקבות למרפסות קיימות בקומות הקיימות על כן ניתן לאשר חריגה זו. חישוב שטחים ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה, שטחי ההרחבות המוצעים עבור כל יח"ד אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחן של כלל המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במותר. שטח מותר עומד על 512.5 מ"ר, מוצע 510 מ"ר. מוצע כמותר. יש לציין כי מוצע ניווד שטחים מקומה ו' ל-ז', שטח של כ-22 מ"ר. ניתן לאשר ניווד בכפוף לפרסום הקלה לנושא זה. יש לצמצם שטחי ממ"דים החורגים מקווי בניין תמ"א לשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לתכנן 2 יח"ד בגודל של 80 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת. ישנן עוד 3 יח"ד בגודל של 88 מ"ר. ניתן לאשר יח"ד אלו בכפוף לפרסום הקלה עבור דיור בר השגה ליח"ד בגודל עד 90 מ"ר. מחסנים ישנם 13 מחסנים. 8 מחסנים חדשים מוצעים ו5 מחסנים קיימים. שטחי המחסנים חורגים מ-8% המותרים. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. שטח המחסנים אינו עולה על 20 מ"ר לכל מחסן. יש להפוך את המקלט הקיים למחסנים מאחר והוא מתייטר בשל הוספת ממ"דים ליח"ד ובכך לייצר מספר מחסנים שווה למספר יח"ד.		

מרפסות מרפסות מוצעות בקומת קרקע מחוץ לקו בניין תמ"א לא ניתן לאשר. יש לבטל. מוצעת מרפסת זיז חדשה בקומה ג' עבור יח"ד 5 בתחום קו בניין תמ"א. סך שטחי המרפסות ליח"ד חורג בכ-60 ס"מ מ14 מ"ר המותרים. אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חריגה זו. יש לציין כי מרפסת זו אינה מקובלת על מחלקת תכנון מאחר והינה מרפסת בודדת בחזית. מרפסות מוצעות בקומות החדשות – מוצעות מרפסות בחזיתות צפונית ומזרחית מחוץ לקו בניין תמ"א העוקבות למרפסות קיימות בקומות הקיימות. אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת זיז בקומה ה' בחזית מערבית בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. סך שטחי מרפסות ליח"ד זו אינו עולה על 14 מ"ר. מוצעת מרפסת גג ליח"ד בקומה עליונה חלקית – אין מניעה לאשר. המרפסת הינה מעל קונטור המבנה המורחב. עצים צורך סקר עצים. עצים לשימור בחלקות הסמוכות בעלי ערך שימורי נמוך עד בינוני. נגישות מוצעות 6 יח"ד חדשות, יש לקבל חו"ד נגישות. כמו כן, מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת. יש לקבל חו"ד כי יח"ד זו הינה מונגשת בצורה מלאה לבעלי מוגבלויות. תברואה יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת		

בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצע בתכנית שטח חלחול העומד על 34%. יש להציע 505 או לתאם עם מחלקת איכות סביבה פתרון מכני. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקו בניין. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל8% המותרים. הרחבת 8 יח"ד קיימות ותוספת 6 יח"ד חדשות. תוספת 2.5 קומות מעל 5 קומות קיימות. תוספת מרפסות עוקבות מעל מרפסות קיימות - מחוץ לקו בניין.	16/01/2024	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
	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

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	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.
16	תשלום כופר כללי עבור 2 חניות

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה לועדה עם המלצה לפרסם לפי סעיף 149 את ניוד השטחים בקומות היזם וכן את עניין יח"ד עד 90 מ"ר.

בנוסף תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה.

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0478.00</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 - שדרוג הנדסי מלא לפי תכנית 10038 תוספת ממ"דים ומרפסות ו-2 קומות חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינברג נח
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

צפניה 11, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	56	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
203588	תחילת תוקף	23/01/2016			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/478 רחוב צפניה 11 – תמ"א 38

גוש: 30084

חלקה: 56

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות וגג רעפים. המבנה המקורי הינו בן 2 קומות. הקומה השלישית נוספה בשנות ה-80. קיימות 5 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו 2 יח"ד. סה"כ

7 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקש לבנות מערכת קירות היקפית חלקית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף מפלס -2.89 במפלס זה מוצעת חפירה עבור הרחבה ליח"ד 1 בקומת הקרקע. מוצעות מדרגות פנימיות מתוך היח"ד. ההרחבה כוללת חדר ממ"ד.

קומת קרקע מפלס 0.00 – קומה קיימת ובה 2 יח"ד. מוצעת הרחבה ללובי ובניית מעלית חדשה. מוצע חדר ממ"ד בלבד ללא הרחבה נוספת ליח"ד צפונית מספר 2. כמו כן, מוצע ליח"ד הנ"ל חצרות מרוצפות.

קומה א מפלס +3.43 – קיימות 2 יח"ד. מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר הכוללת חדר ממ"ד בלבד ליח"ד צפונית. מוצעות מרפסות זיז עבור כל יח"ד. מוצע חדר מדרגות חדר ושטח מעבר חדש.

קומה ב מפלס +6.86 - יח"ד קיימת לה מוצעים שטחי הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים, כולל ממ"ד. מוצעת מרפסת זיז ליח"ד הנ"ל.

קומה ג מפלס +10.31 – מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. מוצעת מרפסת זיז. מוצעים מעברים וחדר מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

קומה ד מפלס +13.46 - מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז. מוצעים מעברים וחדר מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

גג. #x200f#קומת גג רעפים מפלס 16.00 – #x200f#חלל גג רעפים ממנו מוצעת יציאה למרפסות

לא נמצא היתר להקמת הבניין. ע"פ תיק תיעוד משוער כי המבנה המקורי הוקם בשנות ה-20.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 203588 משנת 2016 המייעדת את המקום לאזור מגורים ג.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת קוסה ילנה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות 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.	04/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 203588 תחילת תוקף: 23/01/2016 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022.	16/06/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני.		

חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיז אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מם תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא		

זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו 5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית		

בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זז נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל הי"ד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז 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. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		

מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ" מגבול מגרש- לצורך בניית חדר מדרגות תקני חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ" מגבול מגרש- לצורך בניית מעלית תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מספר 1 בניית מרפסות זיז אחוריות, עוקבות לקיים בעומק 2 מ", ובמרחק 2.50 מ" מגבול מגרש בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.90 מ" בתחום קו בניית תמ"א. מרוחקות מגבול מגרש צידי 2.00 מ" שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים	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
	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 למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16
	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.	17
	אישור מחלקת השימור בכתב	18
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	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 למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	21

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור).

לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לוועדת התנגדויות 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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0489.00</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה חלקית של מבנה הסטורי ובנית בנין חדש עפ"י תמ"א 38, ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מקסיקו ישראל שטראוס בע"מ
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שטראוס 26, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30064	90	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018	2833	מגבלות בניה ופיתוח	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/489 רחוב שטראוס 26 – תמ"א 38

גוש: 30064

חלקה: 90

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3.5 קומות ו6 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע תוך שמירה על חזיתות לשימור והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מחסנים. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 21 יח"ד בבניין החדש עם שטחי

מסחר בקומת הקרקע.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.93- קומת מרתף – קומה ובה מוצעות 2 יח"ד וכן מוצעים 14 מחסנים. מוצע ממ"ק, שטחי מעבר, חדר מדרגות חדש ומעלית.

מפלס 0.00 קומת קרקע – לחצי מהקומה מוצעים שטחי מסחר עבור 5 חנויות בחלקו המערבי של המגרש לכיוון רחוב שטראוס(חזית קדמית). בחלקו המזרחי מוצעת יח"ד. מוצע ממ"ק, חדר מדרגות ומעלית לאורך המבנה בהתאמה.

מפלס 3.36+ קומה ראשונה – מוצעות 4 יח"ד להן מוצע ממ"ק משותף. מוצעות מרפסות זיז עבור היח"ד הנ"ל. מוצעים שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 6.26+ קומה שנייה – מוצעות 4 יח"ד להן מוצע ממ"ק משותף. מוצעות מרפסות זיז עבור היח"ד הנ"ל. מוצעים שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 9.28+ קומה שלישית – מוצעות 4 יח"ד להן מוצע ממ"ק משותף. מוצעות מרפסות זיז עבור היח"ד הנ"ל. מוצעים שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 12.34+ קומה רביעית – מוצעות 4 יח"ד להן מוצע ממ"ק משותף. מוצעות מרפסות זיז עבור היח"ד הנ"ל. מוצעים שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 15.40+ קומה חמישית – מוצעות 2 יח"ד להן מוצע ממ"ק משותף. מוצעים שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 18.36+ תכנית גג – מוצעת יציאה אל גג טכני דרך חדר מדרגות משותף.

מועד הקמת המבנה הינו שנות ה30 של המאה ה20.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אליסה פולונסקי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה	

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע ותברואה). לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה. 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: 178129 תחילת תוקף: 01/09/2018 ייעוד הקרקע: מגבלות בניה ופיתוח חוו"ד הנדסית התקבלה חוו"ד של מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 24.10.2019. חוו"ד שימור המלצת מחלקת שימור הינה לאשר את הבקשה בכפוף	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

שינויים ובתנאים אשר הוחלטו עליהם בוועדת שימור מספר 10 מתאריך 26.5.19. חו"ד הועדה המחוזית הוגשה בקשה להתייחסות הועדה המחוזית לבקשה בבניין בתחום העיר ההיסטורית אשר התקבלה בתאריך 14.12.2022 והינה כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבעה לאזור ועל כן ניתן לאשרו לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 וזאת בכפוף להערות הבאות: המבנה הינו בעל מאפיינים ייחודיים ומצוי בסמוך למבנים היסטוריים בעלי ערך שימורי ואדריכלי. יש להתייחס לעיצוב האדריכלי של חזיתות המבנה בפרופורציות הפתחים, למרפסות המוצעות ובהתייחסות לפינות ולפרטי וחיפוי האבן. בנוסף, גרם המדרגות לא יעלה על גובה המעקה הבנוי. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה: אין התנגדות לתכנית. עפ"י תקן דרוש 1.5 מקומות חניה אחרי 50% הנחה של שימור. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה. ישנו קרן חניה באזור, חניון גוש 50. המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה בתנאי ביצוע תשלום עבור מקומות החניה הנדרשים בחניון גוש 50. חוות דעת תכנון עיר לעניין החניה: במסגרת התכנית לא מוצעות חניות. ע"פ דרישות התקן יש צורך ב-2 מקומות חניה עבור 2 יח"ד חדשות הגדולות מ-45 מ"ר. כלל יח"ד מתחת ל-45 מ"ר בתחום המע"ר פטורים ממקום חניה. מדיניות תכנונית 6 קומות לפי מע"ר צפון. התכנית המוצעת תואמת למדיניות. חוות דעת מחלקת רישוי		

הקלות הריסה חלקית של מבנה היסטורי קיים ובניית בניין חדש ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038. הקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף במקום 3.5 קומות קיימות. הקמת בניין ובו 21 יח"ד ומסחר, במקום 6 יח"ד קיימות ומסחר. הקלה בדבר בניית מרפסות עוקבות מעבר לקו בניין ועד 40% מהמרווח לגבול החלקה. תכנון התכנון מציג ריבוי של יח"ד קטנות של 30 מ"ר, עם כיווני אוויר שאינם מיטביים לחלק גדול מן הדירות. בנוסף, התכנון אינו מייצר לובי ראוי לבניין בקומת הכניסה: יש לבטל דירה אחת בכל קומה כך שיווצרו יח"ד בגודל של מעל 45 מ"ר. לדוגמה: יח"ד 4+5+6 יש לחלק את השטח לשתי דירות במקום שלוש (36+30+30=96. $96/2=48$). וכן בקומות האחרות. יש להגדיל את הלובי בקומת הקרקע על חשבון דירה המוצגת כמספר 3. את השטח הנותר יש לצרף כדופלקס לדירה 7 בקומה מעל. קווי בניין קווי הבניין בתכנית הינם ע"פ תב"ע ותמ"א כמצוין במדידה שהתקבלה בתיק מידע: קו בניין קדמי לכיוון רחוב שטראוס - 3 מטרים מגבול מגרש. קו בניין צידי צפוני לדרך – 7.5 מטרים ממרכז ציר הדרך. קו בניין צידי דרומי – ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, ניתן עד קו 0, על כן החריגה מקו בניין תב"ע הינה אפשרית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 929.33 מ"ר, מוצע 874.12 מ"ר כולל שטחי המסחר. מוצע כמותר. שטחי אחסנה המוצעים עומדים ב-8% המותרים. שטחי מערכות טכניות מוצעים עומדים ב-2% המותרים.		

מותר 8.12 מ"ר. מוצע 2.56 מ"ר. מחסנים מוצעים 14 מחסנים בקומת המרתף (1-). שטחי האחסנה עומדים במותר. שטחי אחסנה מותרים הינם 72.18 מ"ר. מוצע כמותר. יש לציין בתכנית עבור כל מחסן את שטחו במ"ר ולוודא כי אינו עולה על 20 מ"ר. כמו כן, יש לציין את גובהם של המחסנים ולהראות כי אינם עולים על גובה של 2.20 מטר. שטחי מעבר בין המחסנים יסומנו בהתאם ולא כשטחי אחסנה. מרפסות במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין תמ"א אל אם הינן עוקבות והמשכיות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תיק התיעוד, ישנן מספר מרפסות אשר הינן נשארות מטעמי השימור, על כן ניתן להציע להן בלבד מרפסות עוקבות בקומות העליונות. יתר המרפסות נבחנות ע"פ תכנית המתאר החלה במקום וע"פ קווי בניין תב"ע המסומנים על גבי התכנית. בחזית קדמית לכיוון רחוב שטראוס וחזית קדמית צפונית ניתן לאפשר מרפסות בחריגה מקו בניין תב"ע בעומק של שליש מהמרווח, כלומר, עומק של מטר עבור המרפסות. מוצע כמותר בתכנית (ישנה חריגה קלה של בין 3-4 ס"מ בעומק המרפסות, יש לצמצם). בחזית צידית דרומית, ניתן לאפשר מרפסות בעומק של 1 מטר מקו בניין תב"ע. מוצעות מרפסות בעומק 1 מטר אך לא מקו בניין תב"ע, על כן, המרפסות בחזית זו חורגות מהמותר, יש לצמצם בהתאם. עצים יש להטמיע סקר עצים עם סימון עצים קיימים ומוצעים לנטיעה. ע"פ תכנית פיתוח מוצעות 5 נטיעות חדשות במקום 5 עצים קיימים לכריתה.		

עץ מספר 8 – עקרונית נראה כי ניתן לשמר עץ זה(עץ בעל ערכיות בינונית 11 מתוך 20), אולם בסקר העצים עולה טענה כי הוא לא ישרוד. יש לצרף חוות דעת אגרונום לנושא זה. 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. על גבי ההרמוניקה מוצג חישוב וסכמת חלחול אשר על פיה מוצע שטח חלחול העומד על 65% נשטח הפנוי מבינוי. כנדרש. תברואה יש להציג פתרון אשפה או לקבל אישור מחלקת תברואה בדבר פטור מפתרון תברואה. 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). סימונים גרפיים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/12/2023	אין מתנגדים לבקשה.
הריסה חלקית של מבנה היסטורי קיים ובניית בנין חדש עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038		
הקמת בנין בן 6 קומות מעל קומת מרתף במקום 3.5 קומות קיימות.		
הקמת בנין ובו 21 יח"ד ומסחר, במקום 6 יח"ד יימות ומסחר.		
הקלה בדבר בניית מרפסות עוקבות מעבר לקו בנין ועד 40% מהמרווח לגבול החלקה.		

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
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 למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16
	תשלום כופר חניה עבור 1.5 מקומות בחניון גוש 50	17
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.	18
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	19
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	20
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.	21
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים לשימור הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.	22
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את	23

	הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

המלצת המחלקה

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע ותברואה).

לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה.

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2024/0129.00</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק הבנין, הרחבות דיור , תוספת קומות ויח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד אורי ליקר בשם המבקשים
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אבן שפרוט 22 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	207	לא

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

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0129.00 רחוב אבן שפרוט 22 – תמ"א 38/1

גוש: 30038

חלקה: 207

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית ו- 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 ו- 10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע ותוספת מעלית פנימית.

קומת מרתף – מפלס -2.90 - מוצע בניית מחסנים תחת שטחי הרחבות, במקום שטחים המתייתרים ובשטח מילוי. ביטול יח"ד בעבירה והחזרת מצב למאושר (מחסן וגרז'). מוצע הרחבות ליח"ד קיימת בהתאם לתמ"א 38 וריצוף חצר.

קומה קרקע – מפלס +0.00 – מוצע הרחבת מבואת כניסה, תוספות ל – 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 וריצופי חצרות.

קומה א' – מפלס +3.20 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ב' מפלס +6.40 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ג' מפלס +9.60 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות ומרפסות זיז.

קומה ד' מפלס +13.10 – מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד חדשות ומרפסות גג.

קומת גג מפלס +16.60 – מוצע פתח יציאה לגג משותף מגרם מדרגות המשותף.

היתר בניה מקורי: הופק בשנת 1949.

לא נמצאו היתרי בניה נוספים.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 2.

ותכנית 9988 משנת 2015 שמיייעדת את החלקה למגורים. לפי תכנית 9988, אזור מגורים ג' עד 6 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

מידע קודם	מתאריך	
המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת וועדה. מוצע 4 יח"ד נדרש 5 מק"ח ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח בבניינים לשימור. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה אינה מציעה חנייה. לא ניתן להציע חנייה מחזית רח' רמב"ן בשל שימור חצרות ותימרון רכב לא אפשרי. כמו כן, בפינה צפון מזרחית, לא ניתן להציע מכפיל בשל היותו של רחוב אבן שפרוט כרחוב יחסית צר ובנוסף, תכנון החנייה יגרום להריסת גדר וביטול מקומות חנייה לחזית המדרכה. על כן, יש לשלם לקרן חנייה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד תכנון עיר לעניין עבירות בניה: בהתאם לבדיקת אגף פיקוח בשטח מתאריך 4.7.23 נראה כי ישנה חריגת בנייה בקומת מרתף להלן: בשטח מחסן קיים וגראז' בחזית דרומית קיימת יח"ד בעבירת בנייה המחוברת ליח"ד 1 בחזית מערבית. כל השטח מתפקד כיח"ד אחת. בוצעה פירצה רחבה בגדר לחזית רחוב רמב"ן. הוקמה דלת חשמלית לטובת כניסה לרכב. הוקמה פרגולה בצמוד ליציאה לחצר מיח"ד זו. כל אלה על חשבון חצר משותפת (הפלישות לחצר המשותפת מוסוות בהצללות ברזנט).	09/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לחזית צידית בפינה דרום מערבית. על פי הבקשה השטח נראה כחפור. בפועל חזית זו לא חפורה ובוצעו פירצות לטובת חלונות. תנאי להתחלת העבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה והחזרת שטח תת חלקה 1 למצבה המקורי על פי תשריט בית משותף באישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. מחסנים מוצעים סה"כ 8 מחסנים בקומת מרתף באזור שטחי שירות הקיימים בהיתר ותחת שטחי החרבות – אין מניעה לאשר מוצע מחסנים שלא חורג מ- 10 מ"ר כמותר. חו"ד מח' תכנון לנושא מעבר גישה לדירה מס' 1: עמודת הממ"ד בפינה דרום מערבית חוסמת גישה לכניסה ליח"ד 1 בקומת מרתף. הבקשה מציעה במפלס זה מעבר של 1.16 מ' בלבד, בין קיר עמודת הממ"ד לגבול החלקה. מדובר במעבר לא תקני. בהתאם לכך, יש לייצר קירות יורדים 70% וליצור מעבר בין יסודות הממ"ד לטובת הנגשת פנים החלקה מחזית זו. כמו כן, לא ניתן להציע מחסן עילי בנגישות חיצונית במיקום זה. על כן, יש להציע מעבר דרך עמודת הממ"ד כמופיע לעיל. יש להציג מעבר גישה לדירה מס' 1 עפ"י התקן הדרוש. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי בניין המותרים בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' בחזית קדמית וצידית - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי או לחילופין להציג קיזוז מרפסות המוצעות להריסה. מרפסות זיז בפינה צפון מזרחית לא מקובל תכנונית, יש לבטלן או לחילופין להציג מרפסות בתוך נישה בצד צפון בתיאום מול הצוות המקצועי. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:		

שמירה על מרפסות עוקבות לחזית רח' רמב"ן מקובלת. לנושא מרפסות ציידיות יש לתכנן בצורה מוסדרת מרפסות ציידיות זיזיות בדגש לחזית רח' אבן שפרוט המהווה את החזית העיקרית הגלויה למבנה המגורים הקיים. יש ליצור מרפסת זיזית אחת לכל יח"ד על מנת לא להעמיס על חזות המבנה, בדגש למרפסות בפינה צפון מזרח שיש לבטלה. עצים התייחסות תכנון עיר: סקר העצים מסמן עצים לכריתה. עצים 11-12 הינם ברוש בערכיות גבוהה. כנאמר לעיל בסעיף מרחבים מוגנים. נבחנו חלופות למיקום עמודת הממ"ד שנפסלו. על כן יש לעשות מאמץ לשימור עצים אלו עד כמה שניתן. על כל עץ שמסומן לעקירה יש לסמן עץ לשתילה חדשה. עצים 4-5-6 מסומנים לעקירה. אין סיבה לכך. יש לסמן לשימור. חו"ד שפ"ע: לאשר את הבקשה ואשר סקר עצים המסומנים לעקירה עצים 4-5-6-11-12. מבוא להכרעת וועדה נושא עקירת העצים חזיתות חיזוק חיצוני הבניין יהא באחידות ורציפות כל החזיתות וייבצע בגמר חיפוי אבן כדוגמת הקיים- אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון וגובה שורות כדוגמת הקיים . לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות ע"ג גדרות/חזיתות הבניין . יש לשמור על מידות הפתחים דלתות וחלונות בהתאמה לקיים ולבטל חלון אנכי שאינו חלק מהשפה האדריכלית בבניין – בדגש על חזית מערבית (ראה דוגמא בהמלצת מהנדס העיר) תברואה הבקשה אושרה ע"י תברואה – יש להתאים תכנון לאישור תברואה ובהתאם להנחיות עפ"י תכנית 9988 (פתח כניסה לח. אשפה בניצב לגדר) וכן יש למקם את מיקום האשפה בפינה הצפונית של המגרש (כמסומן בתכנית a) פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר:		

במפלס קרקע יש להראות יותר פיתוח שטח לטובת אדמה גננית בשטחים משותפים ושתילה חלופית לעצים המסומנים לעקירה. יש להמשיך שטח גינון לחזית רחוב רמב"ן ולהשאיר שטח מרוצף קטן יותר. שכונת רחביה מאופיינת כשכונת גנים. על כן יש להמשיך את רצועת הגינון (מסומן בתרשים בריבוע ירוק). 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). גדרות גדרות הפיתוח יאושרו בכפוף לאישור שימור סופי. ניקוז מי נגר 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. 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:	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

9988		
תחילת תוקף:		
25/08/2015		
ייעוד הקרקע:		
ח"ד אגף הרישוי		
ח"ד הסדרי תנועה: להחלטת וועדה.		
מוצע 4 יח"ד נדרש 5 מק"ח ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח בבניינים לשימור.		
המלצת תכנון עיר לנושא חניה:		
הבקשה אינה מציעה חנייה. לא ניתן להציע חנייה מחזית רח' רמב"ן בשל שימור חצרות ותימרון רכב לא אפשרי. כמו כן, בפינה צפון מזרחית, לא ניתן להציע מכפיל בשל היותו של רחוב אבן שפרוט כרחוב יחסית צר ובנוסף, תכנון החנייה יגרום להריסת גדר וביטול מקומות חנייה לחזית המדרכה. על כן, יש לשלם לקרן חנייה.		
מובא להכרעת וועדה לעניין חניה		
שימור: לאשר את הבקשה בתנאים להיתר.		
ח"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה.		
ח"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה.		
ח"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים להיתר.		
ח"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.		
ח"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 27.01.2024 ע"י איתי שרעבי.		

הקלות חיזוק הבניין, הרחבות דיור ל7 יח"ד קיימות, תוספת 3 יח"ד חדשות, ותוספת קומה וחצי מעבר ל3 קומות קיימות. לפי תמ"א 38 ותכנית 10038. מחסנים בגודל עד 20 מ"ר ליח"ד. מרפסות ברוחב עד 2 מ'. ממ"דים מחוץ לקווי בנין. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קווי הבניין לפי תכנית 10038 סעיף 4.1.2.1(2)ז' - חלופה ג' עבור מבנים היסטוריים קווי הבניין היא לפי התכנית המאושרת החלה במקום. קדמי חזיתות דרומית ומזרחית – 3 מ'. צידי חזיתות צפונית ומערבית – 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט עמודות ממ"דים – פורסמה הקלה. מעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך תחום קו בניין – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר לעניין תכנון מוצע: התכנון המוצע חורג מתכנית מתאר 9988 בנושאים הבאים: חריגה ממספר קומות ואחוזי בנייה – ניתן לקבל חריגה בחצי קומה וחריגה קטנה באחוזי הבנייה לטובת חיזוק המבנה. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – מוצע סה"כ בין 22-24 מ"ר ליח"ד קיימות + הפיכת שטח שירות לעיקרי לדירות בשטח של עד 2.6 מ"ר – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר לעניין עבירות בניה: בהתאם לבדיקת אגף פיקוח בשטח מתאריך 4.7.23 נראה כי ישנה חריגת בנייה בקומת מרתף להלן:		

בשטח מחסן קיים וגראז' בחזית דרומית קיימת יח"ד בעבירת בנייה המחוברת ליח"ד 1 בחזית מערבית. כל השטח מתפקד כיח"ד אחת. בוצעה פירצה רחבה בגדר לחזית רחוב רמב"ן. הוקמה דלת חשמלית לטובת כניסה לרכב. הוקמה פרגולה בצמוד ליציאה לחצר מיח"ד זו. כל אלה על חשבון חצר משותפת (הפלישות לחצר המשותפת מוסוות בהצללות ברזנט). לחזית צידית בפינה דרום מערבית. על פי הבקשה השטח נראה כחפור. בפועל חזית זו לא חפורה ובוצעו פירצות לטובת חלונות. תנאי להתחלת העבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה והחזרת שטח תת חלקה 1 למצבה המקורי על פי תשריט בית משותף באישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. 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: "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיר האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי:		

תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. "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 עומד בדרישה, מוצעות 2 יח"ד של עד 80 מ"ר כנדרש. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף עם גישה למערכות טכניות. מחסנים מוצעים סה"כ 8 מחסנים בקומת מרתף באזור שטחי שירות הקיימים בהיתר ותחת שטחי החרבות – אין מניעה לאשר מוצע מחסנים שלא חורג מ- 10 מ"ר כמותר. חו"ד מח' תכנון לנושא מעבר גישה לדירה מס' 1: עמודת הממ"ד בפינה דרום מערבית חוסמת גישה לכניסה ליח"ד 1 בקומת מרתף. הבקשה מציעה במפלס זה מעבר של 1.16 מ' בלבד, בין קיר עמודת הממ"ד לגבול החלקה. מדובר במעבר לא תקני. בהתאם לכך, יש לייצר קירות יורדים 70% וליצור מעבר בין יסודות הממ"ד לטובת הנגשת פנים החלקה מחזית זו. כמו כן, לא ניתן להציע מחסן עילי בנגישות חיצונית במיקום זה. על כן, יש להציע מעבר דרך עמודת הממ"ד כמופיע לעיל. יש להציג מעבר גישה לדירה מס' 1 עפ"י התקן הדרוש. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי בניין המותרים בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' בחזית קדמית וצידית - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי או לחילופין להציג קיזוז מרפסות המוצעות להריסה.		

מרפסות זיז בפינה צפון מזרחית לא מקובל תכנונית, יש לבטלן או לחילופין להציג מרפסות בתוך נישה בצד צפון בתיאום מול הצוות המקצועי. ח"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: שמירה על מרפסות עוקבות לחזית רח' רמב"ן מקובלת. לנושא מרפסות צידיות יש לתכנן בצורה מוסדרת מרפסות צידיות זיזיות בדגש לחזית רח' אבן שפרוט המהווה את החזית העיקרית הגלויה למבנה המגורים הקיים. יש ליצור מרפסת זיזית אחת לכל יח"ד על מנת לא להעמיס על חזות המבנה, בדגש למרפסות בפינה צפון מזרח שיש לבטלה. עצים התייחסות תכנון עיר: סקר העצים מסמן עצים לכריתה. עצים 11-12 הינם ברוש בערכיות גבוהה. כנאמר לעיל בסעיף מרחבים מוגנים. נבחנו חלופות למיקום עמודת הממ"ד שנפסלו. על כן יש לעשות מאמץ לשימור עצים אלו עד כמה שניתן. על כל עץ שמסומן לעקירה יש לסמן עץ לשתילה חדשה. עצים 4-5-6 מסומנים לעקירה. אין סיבה לכך. יש לסמן לשימור. ח"ד שפ"ע: לאשר את הבקשה ואשר סקר עצים המסומנים לעקירה עצים 4-5-6-11-12. מבוא להכרעת וועדה נושא עקירת העצים חזיתות חיזוק חיצוני הבניין יהא באחידות ורציפות כל החזיתות וייבצע בגמר חיפוי אבן כדוגמת הקיים- אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון וגובה שורות כדוגמת הקיים . לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות ע"ג גדרות/חזיתות הבניין . יש לשמור על מידות הפתחים דלתות וחלונות בהתאמה לקיים ולבטל חלון אנכי שאינו חלק מהשפה האדריכלית בבניין – בדגש על חזית מערבית (ראה דוגמא בהמלצת מהנדס העיר) נגישות לא נדרש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 4 יח"ד.		

תברואה הבקשה אושרה ע"י תברואה – יש להתאים תכנון לאישור תברואה ובהתאם להנחיות עפ"י תכנית 9988 (פתח כניסה לח. אשפה בניצב לגדר) וכן יש למקם את מיקום האשפה בפינה הצפונית של המגרש (כמסומן בתכנית a) פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר: במפלס קרקע יש להראות יותר פיתוח שטח לטובת אדמה גננית בשטחים משותפים ושתילה חלופית לעצים המסומנים לעקירה. יש להמשיך שטח גינון לחזית רחוב רמב"ן ולהשאיר שטח מרוצף קטן יותר. שכונת רחביה מאופיינת כשכונת גנים. על כן יש להמשיך את רצועת הגינון (מסומן בתרשים בריבוע ירוק). 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). גדרות גדרות הפיתוח יאושרו בכפוף לאישור שימור סופי. ניקוז מי נגר 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. 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 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חיזוק הבנין, הרחבות דיור ל7 יח"ד קימות, תוספת 4 יח"ד חדשות, ותוספת קומה חצי מעבר ל3 קומות קימות. לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 מחסנים בגודל עד 20 מ"ר ליח"ד. מרפסות ברוחב עד 2 מ"מ. ממדים מחוץ לקווי בניין	16/04/2024	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
	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
	שפ"ע - תנאים להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 31,152 ש"ח עבור שימור העצים	16
	שפ"ע - תנאים להיתר - תשלום היטל כספי על סך 14,702 ש"ח	17
	אישור סופי של מח' השימור	18
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנח	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת וועדה.

מוצע 4 יח"ד נדרש 5 מק"ח ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח בבניינים לשימור.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

הבקשה אינה מציעה חנייה. לא ניתן להציע חנייה מחזית רח' רמב"ן בשל שימור חצרות ותימרון רכב לא אפשרי. כמו כן, בפינה צפון מזרחית, לא ניתן להציע מכפיל בשל היותו של רחוב אבן שפרוט כרחוב יחסית צר ובנוסף, תכנון החנייה יגרום להריסת גדר וביטול מקומות חנייה לחזית המדרכה. על כן, יש לשלם לקרן חנייה.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד תכנון עיר לעניין עבירות בניה:

בהתאם לבדיקת אגף פיקוח בשטח מתאריך 4.7.23 נראה כי ישנה חריגת בנייה בקומת מרתף להלן:

בשטח מחסן קיים וגראז' בחזית דרומית קיימת יח"ד בעבירת בנייה המחוברת ליח"ד 1 בחזית מערבית. כל השטח מתפקד כיח"ד אחת.

בוצעה פירצה רחבה בגדר לחזית רחוב רמב"ן.

הוקמה דלת חשמלית לטובת כניסה לרכב.

הוקמה פרגולה בצמוד ליציאה לחצר מיח"ד זו.

כל אלה על חשבון חצר משותפת (הפלישות לחצר המשותפת מוסוות בהצללות ברזנט).

לחזית צידית בפינה דרום מערבית. על פי הבקשה השטח נראה כחפור. בפועל חזית זו לא חפורה ובוצעו פירצות לטובת חלונות.

תנאי להתחלת העבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה והחזרת שטח תת חלקה 1 למצבה המקורי על פי תשריט בית משותף באישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

מחסנים

מוצעים סה"כ 8 מחסנים בקומת מרתף באזור שטחי שירות הקיימים בהיתר ותחת שטחי החרבות – אין מניעה לאשר מוצע מחסנים שלא חורג מ- 10 מ"ר כמות.

ח"ד מח' תכנון לנושא מעבר גישה לדירה מס' 1: עמודת הממ"ד בפינה דרום מערבית חוסמת גישה לכניסה ליח"ד 1 בקומת מרתף. הבקשה מציעה במפלס זה מעבר של 1.16 מ' בלבד, בין קיר עמודת הממ"ד לגבול החלקה. מדובר במעבר לא תקני. בהתאם לכך, יש לייצר קירות יורדים 70% וליצור מעבר בין יסודות הממ"ד לטובת הנגשת פנים החלקה מחזית זו. כמו כן, לא ניתן להציע מחסן עילי בנגישות חיצונית במיקום זה. על כן, יש להציע מעבר דרך עמודת הממ"ד כמופיע לעיל.

יש להציג מעבר גישה לדירה מס' 1 עפ"י התקן הדרוש.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי בניין המותרים בהתאם למותר עפ"י תכנית 9988 עד ל- 1.60 מ' בחזית קדמית וצידית - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי או לחילופין להציג קיזוז מרפסות המוצעות להריסה.

מרפסות זיז בפינה צפון מזרחית לא מקובל תכנונית, יש לבטלן או לחילופין להציג מרפסות בתוך נישה בצד צפון בתיאום מול הצוות המקצועי.

ח"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:

שמירה על מרפסות עוקבות לחזית רח' רמב"ן מקובלת. לנושא מרפסות צידיות יש לתכנן בצורה מוסדרת מרפסות צידיות זיזיות בדגש לחזית רח' אבן שפרוט המהווה את החזית העיקרית הגלויה למבנה המגורים הקיים. יש ליצור מרפסת זיזית אחת לכל יח"ד על מנת לא להעמיס על חזות המבנה, בדגש למרפסות בפינה צפון מזרח שיש לבטלה.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

סקר העצים מסמן עצים לכריתה. עצים 11-12 הינם ברוש בערכיות גבוהה. כנאמר לעיל בסעיף מרחבים מוגנים. נבחנו חלופות למיקום עמודת הממ"ד שנפסלו. על כן יש לעשות מאמץ לשימור עצים אלו עד כמה שניתן. על כל עץ שמסומן לעקירה יש לסמן עץ לשתילה חדשה.

עצים 4-5-6 מסומנים לעקירה. אין סיבה לכך. יש לסמן לשימור.

ח"ד שפ"ע: לאשר את הבקשה ואושר סקר עצים המסומנים לעקירה עצים 4-5-6-11-12.

מבוא להכרעת וועדה נושא עקירת העצים

חזיתות

חיזוק חיצוני הבניין יהא באחידות ורציפות כל החזיתות ויבצע בגמר חיפוי אבן כדוגמת הקיים- אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון וגובה שורות כדוגמת הקיים .

לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות ע"ג גדרות/חזיתות הבניין .

יש לשמור על מידות הפתחים דלתות וחלונות בהתאמה לקיים ולבטל חלון אנכי שאינו חלק מהשפה האדריכלית בבניין – בדגש על חזית מערבית (ראה דוגמא בהמלצת מהנדס העיר)

תברואה

הבקשה אושרה ע"י תברואה – יש להתאים תכנון לאישור תברואה ובהתאם להנחיות עפ"י תכנית 9988 (פתח כניסה לח. אשפה בניצב לגדר) וכן יש למקם את מיקום האשפה בפניה הצפונית של המגרש (כמסומן בתכנית a)

פיתוח שטח

חו"ד תכנון עיר:

במפלס קרקע יש להראות יותר פיתוח שטח לטובת אדמה גננית בשטחים משותפים ושתיילה חלופית לעצים המסומנים לעקירה.

יש להמשיך שטח גינון לחזית רחוב רמב"ן ולהשאיר שטח מרוצף קטן יותר. שכונת רחביה מאופיינת כשכונת גנים. על כן יש להמשיך את רצועת הגינון (מסומן בתרשים בריבוע ירוק).

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).

גדרות

גדרות הפיתוח יאושרו בכפוף לאישור שימור סופי.

ניקוז מי נגר

50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:

בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0372.00</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38-הריסה ובניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ליבוביץ יוסף
עורך הבקשה	גברת וינר חנה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שלמה אלקבץ 36 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30168	163	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
612135	תחילת תוקף	08/05/2021	1	מגורים ג	157

תאור הבקשה

ת.ב. 23/372 - רחוב הרב שלמה אלקבץ 36 - תמ"א 2/38

גוש: 30168

חלקה: 163

מהות הבקשה:

בקשה להריסת מבנה קיים חד קומתי ובו יח"ד אחת והקמת מבנה חדש בן 2 קומות ו- 2 יח"ד מעל קומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

קומת מרתף מפלס -3.00

מוצעת קומת מחסנים.

קומת קרקע מפלס 0.00

מוצעת הריסת קומה קיימת והקמת קומה חדשה ובה יח"ד אחת בדופלקס וחניות.

קומת א' מפלס +3.00

מוצעת קומה עליונה של דירת דופלקס ומרפסת גג.

קומת ב' מפלס +6.00

מוצעת הקמת קומה חדשה ובה יח"ד אחת ומרפסות גג.

קומת הגג מפלס +9.00

מוצע פתח יציאה מגרם מדרגות משותף לחלל גג שטוח ובו מערכות טכניות.

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין - מועד הקמת המבנה: בשנות ה-20 של המאה העשרים עפ"י תיק תיעוד. לא נמצאו היתרים נוספים בתחום החלקה

מצב סטטוטורי:

במקום חלה תכנית מס' 1726 משנת 8519- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2,

בשנת 2020 אושרה תכנית 612135 המייעדת את המגרש לאזור מגורים ג.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחסנים מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 20 מ"ר עבור כל יח"ד. לצמצם את שטחי המחסנים והמבואות סה"כ עד 20.08 מ"ר כמותר מתחת לכניסה הקובעת ע"פ תכנית 612135. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') 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). תברואה חו"ד תכנון עיר : יש להציג פתרון פינוי אשפה על פי התקנות. חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. יש להציג פתרון תברואה. 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. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

	09/07/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 612135 תחילת תוקף: 08/05/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית – התקבלה בתאריך – 03.01.2023 ע"י איתי שרעבי. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה בתנאים לטופס 4. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה. חו"ד תכנון לעניין תברואה: יש להציג פתרון פינוי אשפה על פי התקנות. חו"ד וועדה מחוזית – ל"ר – מחוץ לעיר ההיסטורית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות:		

שינויים מנספח הבינוי הריסת מבנה קיים חד קומתי והקמת מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה מחסנים בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 -חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הגדלת מספר יחידות דיורמ אחד ל 2 בהתאם לתכנון יחידות דיור חדשות הקלה בדבר בניה בקיר משותף בחלקה 19 קוויבניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם: קו בניין צידי צפוני ודרומי – קו 0 בהתאם לסעיף 15 בתמ"א. קו בניין קדמי מזרחי – קו 0 בהתאם לבינוי היסטורי קיים. קו בנין אחורי מערבי 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים . ח"ד תכנון לעניין קו בניין הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים היסטורי ומבחינה תכנונית נכון לאפשר בינוי עפ"י קו היסטורי זה. התאמת הבקשה למדיניות: ח"ד תכנון עיר: תכנית המתאר לירושלים יעדה את השטח לאזור מגורים עד 6 קומות. המדיניות לשכונה שאושרה בוועדה המחוזית לא מתירה לקדם תכנית לתוספת זכויות במגרש הקטן מ-400 מ"ר. התכנית אינה תואמת למדיניות, אך מציעה אחוזי בניה כפי שאושרו בתכנית 1726 אך בתוספת יח"ד אחת. במגרש קיימת תכנית 612135 אשר המבוקש את מס' יח"ד בהתאם לסעיף 4.1.2(א)(5) "תותר תוספת של יח"ד נוספת אחת בשלב ההיתר" וכן במספר הקומות המותרות. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו		

312.85 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 234.20 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 20 מ"ר עבור כל יח"ד. לצמצם את שטחי המחסנים והמבואות סה"כ עד 20.08 מ"ר כמות מתחת לכניסה הקובעת ע"פ תכנית 612135. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') מרפסות מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר . 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). תברואה חו"ד תכנון עיר : יש להציג פתרון פינוי אשפה על פי התקנות.		

חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. יש להציג פתרון תברואה. 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 2 יח"ד בבניין, לא נדרש אישור מורשה נגישות. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
שינויים מנספח הבינוי הריסת מבנה קיים חד קומתי והקמת מבנה חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה מחסנים בהתאם לתמ"א 2/38 ותכנית 10038 -חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הגדלת מספר יחידות דיורמ אחד ל 2 בהתאם לתכנון יחידות דיור חדשות הקלה בדבר בניה בקיר משותף בחלקה 19	30/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	חוזת 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	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
16	אישור סופי של איכות הסביבה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחסנים

מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 20 מ"ר עבור כל יח"ד.

לצמצם את שטחי המחסנים והמבואות סה"כ עד 20.08 מ"ר כמות מתחת לכניסה הקובעת ע"פ תכנית 612135.

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

פיתוח שטח

ח"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).

תברואה

ח"ד תכנון עיר: יש להציג פתרון פינוי אשפה על פי התקנות.

חו"ד תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר.

יש להציג פתרון תברואה.

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.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	2018/0360.00
מספר סידורי	73

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	כן
המבקש	חיטמן גרשון
עורך הבקשה	מר בודקוב אריק שמע
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רמת הגולן 13, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	161	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

תוספת בניה

מידע קודם

מתאריך	
25/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לבטל החלטת ועדה
לבטל החלטה קודמת ולדחות את הבקשה.	

בקשה זו נדונה בוועדת משנה ביום 04/08/2023 והוועדה החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ובתנאים, כאשר התנאי שנקבע ע"י הוועדה הנו להביא את הבקשה בשנית בפני מהנדס העיר. עוד קבעה הוועדה כי במידה ויימצא בנסיבות העניין כי יש מקום לבטל את ההחלטה אז הבקשה תובא לדיון נוסף. עת בחינת היתר הבניה עלה כי הבקשה לא הובאה בשנית בפני מהנדס העיר, ועל כן היא הובאה בפניו לצורך קיומה של ההחלטה. להלן החלטת מהנדס העיר: החלטת מהנדס העיר היא כי לא ניתן לאשר את הבקשה להשלמת דירת גג שכן מדובר בדירה שאינה עומדת במונח 'דירת גג', מאחר ומדובר בקוטג'. [הבהרה זו אף מצוינת באופן ברור על גבי מסמך המדיניות]. יצוין כי בקשה במתכונת דומה נדונה במסגרת ערר מס' 1153/22 [מס' בקשה: 2021/0090.00] ועמדת וועדת הערר תאמה לעמדת העירייה כי בנסיבות האלו אין הבקשה עומדת במונח 'דירת גג', ועל כן לא ניתן לאפשר השלמת דירת גג. יתירה מכך, אין יתרת זכויות בניה והתוספת המוצעת מהווה סטייה נכרת, ועל כן לא ניתן יהיה לאשר את הבקשה גם במתווה אחר. לאור האמור, בקשה זו מובאת שוב בפני הוועדה וזאת לצורך דחייתה. יובהר כי השיהוי בהבאת התיק לדיון בוועדה זו נוצר לטובת הזמן שניתן לאפשר הוכחת זכויות. אולם משלא הוכחו זכויות ונמצא כי אין זכויות בניה נותרות והבקשה כאמור מהווה סטייה ניכרת, מובא בזאת התיק לביטול החלטה קודמת ולדחיית הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	25/06/2024	חוות דעת תכנונית

1442א תחילת תוקף: 06/07/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד רקע לבקשה: בקשה זו נדונה בוועדת משנה ביום 04/08/2023 והוועדה החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ובתנאים, כאשר התנאי שנקבע ע"י הוועדה הנו להביא את הבקשה בשנית בפני מהנדס העיר. עוד קבעה הוועדה כי במידה ויימצא בנסיבות העניין כי יש מקום לבטל את ההחלטה אז הבקשה תובא לדיון נוסף. עת בחינת היתר הבניה עלה כי הבקשה לא הובאה בשנית בפני מהנדס העיר, ועל כן היא הובאה בפניו לצורך קיומה של ההחלטה. להלן החלטת מהנדס העיר: החלטת מהנדס העיר היא כי לא ניתן לאשר את הבקשה להשלמת דירת גג שכן מדובר בדירה שאינה עומדת במונח 'דירת גג', מאחר ומדובר בקוטג'. [הבהרה זו אף מצוינת באופן ברור על גבי מסמך המדיניות]. יצוין כי בקשה במתכונת דומה נדונה במסגרת ערר מס' 1153/22 [מס' בקשה: 2021/0090.00] ועמדת וועדת הערר תאמה לעמדת העירייה כי בנסיבות האלו אין הבקשה עומדת במונח 'דירת גג', ועל כן לא ניתן לאפשר השלמת דירת גג. יתירה מכך, אין יתרת זכויות בניה והתוספת המוצעת מהווה סטייה נכרת, ועל כן לא ניתן יהיה לאשר את הבקשה גם במתווה אחר. לאור האמור לעיל, בקשה זו מובאת שוב בפני הוועדה וזאת לצורך דחייתה.		

הכוללת את ה- 5% השלמת גג על אף שיש מדיניות מהנדס העיר , וזאת לאור העובדה שהבקשה אושרה כפי לפני כשנתיים מטעם מהנדס הוועדה מותירה החלטה זו על כנה . "מדיניות מהנדס העיר" לעניין השלמת דירת גג שוללת את האפשרות להקלה לבתים פרטיים וקוטג'ים. לעניין, 1. מחסן - הקלה עד 20 מר - תבע לפני 1989 - אין מניעה לעניין, 2. שטחים עיקריים במסגרת הקלות כמותיות - 6% ו-5% השלמת דירת גג. - אין מניעה להקלה כמותית חלק יחסי - תבע לפני 1989 -סה"כ שטח עיקרי מותר למחצית המבנה 214.72 מ"ר הערות: יש לתקן את הגובה יציאה לגג גובה הבניין 12.07 מ' ומותר 9.00 מ'	04/08/2020	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
תב"ע: 1420- תחילת תוקף 13/6/1976 , 1442 א - תחילת תוקף 6/7/1971. יעוד: אזור מגורים 5 מיוחד. מקום: שכל רמת הגולן, ירושלים מס' בקשה מקורית: 71/1082 (הופק בזמנו היתר מס' 21169 בתאריך 20872). מס'. תיק עבירה: 09/4818- מדובר בעבודות שונות שבצעו במקום ללא היתר בניה ע"י בעל הבקשה - הוגש נגדו בזמנו כתב אישום הערה חשובה: הבקשה הנוכחית אינה תואמת להיתר	28/07/2020	חוות דעת תכנונית

המקורי ובנוסף איננה מכשירה את כלל עבירות הבניה בתיק 2009/4818. תיאור הבקשה: לדירה קיימת באגף המערבי לבניין דו משפחתי קיים ברח' רמת הגולן 13 מבקשים כדלקמן: - תוספת בניה (הרחבה) לשתי קומות במפלס +4.80 ו +6.40 - הריסת תוספת קיימת בחזית המערבית במפלס +4.80 - תוספת מחסן במפלס +1.60 - פריצת חלק מגדר הקדמי הקיים לשימוש כשער כניסה לחניה. פרטי הבניין: סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע לחלק המערבי בלבד כולל שטח קומת קרקע שגובה יותר מ-2.20 מ' 214.72 מ"ר..... (לא יותר מ-50% בשתי קומות +6% הקלה = 197.40 מ"ר סה"כ מותר לכל יח"ד ???) 2 סה"כ מס קומות: 2 קומות מעל קומת מרתף..... (לא יעלה על 2 קומות) גובה הבניין: 12.07 מ'..... (לא יעלה על שתי קומות - 9.00 מ')????? גובה אבסולוטי: 0.00 = 745.59 הקלות: במסגרת הבקשה נרשמו הקלות הבאות: - הקלה מתכנית המתאר לירושלים תוספת 6% - הקלה בדבר השלמת קומת גג תוספת 5%..... (לא תיתן למבנים פרטיים וקוטג'ים)????? - תוספת מחסן בשטח של כ-20 מ"ר השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק : 10/7/2018. תום מועד להגשת התנגדויות: 31/7/2018. מתנגדים : אין. שכינים שלא חתמו: אין.		
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מסיבות הבאות: מדובר בבקשה : 1. מחסן - הקלה עד 20 מר - תבע לפני 1989 - אין מניעה 2. שטחים עיקריים במסגרת הקלות כמותיות - 6% ו 5% השלמת דירת גג. - אין מניעה להקלה כמותית חלק יחסי - תבע לפני 1989 יש מניעה להקלה בגין השלמת דירת גג. "מדיניות מהנדס העיר" לעניין השלמת דירת גג שוללת את האפשרות להקלה לבתים פרטיים וקוטג'ים. יש לתקן את התכנון.	28/07/2020	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סה"כ שטח עיקרי מותר למחצית המבנה 214.72 מ"ר ומותר 197.40 מ"ר שהם (+50% 6% הקלה קמותית) 2 יש לתקן את הגובה יציאה לגג גובה הבניין 12.07 מ' ומותר 9.00 מ' היות והשטח המוצע מעל המותר, הבקשה נדחת במתכונת. יש לתקן את התכנון והשטחים ולהחזיר לבדיקת שטחים מחודשת.		
לאחר שהוגשה תוכנית מתוקנת נבדקה. בגבעת המבחר לבית מדו משפחתי הוגשה בקשה לתוספת שטחים במסגרת הקלות: 1. 6% הקלה כמותית 2. מחסן 20 מר 3. 5% השלמת דירת גג לאחר קבלת התכנית, נבדקה התכנית ביחס למותר בשטח לפי הוראות התכנית a. התאמה למותר. שטחים: שטח הבניה המותרים מכוח תב"ע הינה 50% משטח החלקה עבור שני דיירים – מהווה 175.77 מ"ר לכל יח"ד. בנוסף ביקשו הקלה כמותית 6% (חלק יחסי) והשלמת קומת גג 5% (חלק יחסי) סך השטח המותר ליח"ד הינו 215 מ"ר - המבוקש והקיים הינם 214.72 מ"ר. מחסן: פורסמה הקלה כמותית עבור שטח מחסן 20 מ"ר – בתב"ע הכפופה למתאר ניתן יהיה לאשר מחסן בשטח של עד 20 מ"ר – - המוצע תואם למותר 19.90 מ"ב למחסן בקומת מרתף. b. פיקוח:	20/04/2020	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במחלקת פיקוח קיים תיק עבירה מס' 09/4818 – בעדכון האחרון בתיק פיקוח עלה כי גובה החלל בקומת החניה הונמך ל- 2.15 מ' כפי שדרשו ממנו, עם זאת טען המבקש כי עבירות הבניה מוסדרות בתיק רישוי נוכחי. כתנאי להוצאת היתר בניה ידרש דו"ח פיקוח שיאמת את המוצע בתיק בנוכחי, להכשרת המצב הקיים בשטח וזאת בהתאם למה שיאושר בהחלטת הוועדה. c. תיקונים נדרשים: - יש להוסיף 2 חתכים רלוונטיים, כמסומן בתכנית מצורפת - יש לעדכן גבהי מפלסים נכונים ובהתאמה בין תכנית, חתך וחזית. - יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.		
לאחר שהוגשה תוכנית מתוקנת נבדקה. בגבעת המבותר לבית מדו משפחתי מבקשים: תוספת שטחים במסגרת הקלות: 1. 6% הקלה כמותית 2. מחסן 20 מר 3. 5% השלמת דירת גג לאחר קבלת התכנית, נבדקה התכנית ביחס למותר בשטח לפי הוראות התכנית. a. התאמה למותר שטחים: שטח הבניה המותרים מכוח תב"ע הינה 50% משטח החלקה עבור שני דיירים – מהווה 175.77 מ"ר לכל יח"ד. בנוסף ביקשו הקלה כמותית 6% (חלק יחסי) והשלמת קומת גג 5% (חלק יחסי) סך השטח המותר ליח"ד הינו 215 מ"ר - המבוקש והקיים הינם 214.72 מ"ר.	30/03/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחסן: פורסמה הקלה כמותית עבור שטח מחסן 20 מ"ר – בתב"ע הכפופה למתאר ניתן יהיה לאשר מחסן בשטח של עד 20 מ"ר – - המוצע תואם למותר 19.90 מ"ב למחסן בקומת מרתף. b. פיקוח: במחלקת פיקוח קיים תיק עבירה מס' 09/4818 – בעדכון האחרון בתיק פיקוח עלה כי גובה החלל בקומת החניה הונמך ל- 2.15 מ' כפי שדרשו ממנו, עם זאת טען המבקש כי עבירות הבניה מוסדרות בתיק רישוי נוכחי. כתנאי להוצאת היתר בניה ידרש דו"ח פיקוח שיאמת את המוצע בתיק בנוכחי, להכשרת המצב הקיים בשטח וזאת בהתאם למה שיאושר בהחלטת הוועדה. c. תיקונים נדרשים: - יש להוסיף 2 חתכים רלוונטיים, כמסומן בתכנית מצורפת - יש לעדכן גבהי מפלסים נכונים ובהתאמה בין תכנית, חתך וחזית. - יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית בוצע פרסום, לא התקבלו התנגדויות.		
רקע לבקשה ביום 24/03/2019 התיק נדון ברשות רישוי ונדחה במתכונת כדלקמן: "על ע"ב להגיש תכנית מתוקנת הכוללת את שני חלקי המבנה ומתייחסת לעבירות הבניה . " לאחר מכן התקיימה פגישה בין עורך הבקשה למגיש התכנית על מנת להגיש את התיקונים. עורך הבקשה נדרש למספר סבבים על מנת לתקן את התכנית. ביום 29/03/2020 התקבלה במערכת תכנית בהתאם להערות שנתנו לה על גבי הערות בתכניות במערכת	30/03/2020	חוות דעת תכנונית

המקוונת. בפתיחת התיק פורסמו ההקלות הבאות: "הקלה מתכנית המתאר לירושלים תוספת 6% - הקלה בדבר השלמת קומת גג תוספת 5% - תוספת מחסן בשטח של כ-20 מ"ר –" לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית היתר מקורי למבנה הופק בתאריך 15/08/1972, תיק בניין 1971/1082 בהיתר אושר שטח עיקרי 361.45 מ"ר, ושטח שירות 82.16 מ"ר עבור מבנה 2 קומות מעל קומת מרתף. מס' תכנית שחלה בחלקה: 1420, תחילת תוקף 13/06/1976 1442 א -תחילת תוקף 6/7/1971. יעוד:אזור מגורים 5 מיוחד. תיאור הבקשה: לדירה קימת באגף המערבי לבנין דו משפחתי קיים ברח' רמת הגולן 13 מבקשים כדלקמן – בדירה מס' 1: - תוספת בניה (הרחבה) לשתי קומות במפלס +3.20 , +4.80 ו +6.40 - הריסת תוספת קיימת בחזית המערבית במפלס +4.80 - תוספת מחסן במפלס +1.60 - פריצת חלק מגדר הקדמי הקיים לשימוש כשער כניסה לחניה. שטח בניה לתוספות: סך שטח עיקרי מותר בחלקה: על פי הוראות התכנית 30% בקומה אחת, ועד 50% בשתי קומות. שטח החלקה: 705 מ"ר - 50% מהווה: 352.5 מ"ר. עבור כל דייר: 176.25 מ"ר.		

שטח קיים בדירה: 171.33 מ"ר – סך שטח לניצול מיתרת שטחים: 4.92 מ"ר סך שטח עיקרי בדירה קיים: 175.77 מ"ר. שטחים מבוקשים מכוח הקלה כמותית 6%: שטח החלקה: 705 מ"ר- 6% מהווה: 42.3 מ"ר. עבור כל דייר: 21.15 מ"ר. שטחים מבוקשים מכוח 5% השלמת קומת גג: שטח החלקה: 705 מ"ר- 5% מהווה: 35.25 מ"ר. עבור כל דייר: 17.62 מ"ר. סך מותר לבניה מכוח הקלות: 38.77 מ"ר סך שטח לניצול מיתרת שטחים: 4.92 מ"ר סך הכל נותר לניצול בדירה: 43.69 מ"ר- מוצע 43.39 מ"ר, כמותר. 358.61 מ"ר..... (לא יותר מ50% בשייתי קומות +6% הקלה +5% הקלה להשלמת גג - סה"כ מותר לכל יח"ד=215.00 מ"ר ???) – סה"כ עיקרי 214.72 מ"ר גובה הבניין: 12.00 מ' כמותר הקלות: במסגרת הבקשה נרשמו הקלות הבאות: 1. הקלה מתכנית המתאר לירושלים תוספת 6% - תכנית אושרה לפני שנת 89, הקלה חולקה באופן שווה בין הדיירים. 2.הקלה בדבר השלמת קומת גג תוספת 5% - קיים בינוי בגג, עומד בהוראות וההקלה חולקה באופן שווה בין הדיירים 3. תוספת מחסן בשטח של כ-20 מ"ר - בתכנית הכפופות למתאר ושלא קבעו שטחי שירות ניתן להציע מחסן בשטח של עד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה, מוצע מחסן 19.90 מ"ר, כמותר.		
על ע"ב להגיש תכנית מתוקנת הכוללת את שני חלקי המבנה ומתייחסת לעבירות הבניה .	24/03/2019	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת
	17/03/2019	הכנת המלצה

בגבעת המבותר מבקשים תוספת שטחים במסגרת הקלות: 6% הקלה כמותית מחסן 20 מר 5% השלמת דירת גג אומנם מוצעת התוספת ביחס לשטחים הנוספים. אך, נמצאה קומת הקרקע בשונה מהיתר המקורי ובגובה ושטחים חורגים יש תחילה לנסות להסדיר את הדירה הקימת בפועל בשונה מההיתר המקורי ולהשתמש בהקלות אם צריך לשם כך, ואז לבדוק את אפשרויות ההרחבה 1. לאחר בדיקת מח' פיקוח - נמצא שאין קשר בין הקיים למבוקש, אף לא ניסיון להכשרה. 2. ולאחר מבדיקה שנערכה על פי ההיתר המקורי 71/1082 נמצא שהבקשה אין תואמת להיתר בשל כך מומלץ לדחות את הבקשה.		תכנונית : לדחות את הבקשה
תב"ע: 1420 - תחילת תוקף 13/6/1976. 1442 א -תחילת תוקף 6/7/1971. יעוד:אזור מגורים 5 מיוחד. תיאור הבקשה: לדירה קימת באגף המערבי לבניין דו משפחתי קיים ברח' רמת הגולן 13 מבקשים כדלקמן: - תוספת בניה (הרחבה) לשתי קומות במפלס +4.80 ו +6.40 - הריסת תוספת קיימת בחזית המערבית במפלס +4.80 - תוספת מחסן במפלס +1.60 - פריצת חלק מגדר הקדמי הקיים לשימוש כשער כניסה לחניה. סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע לחלק המערבי בלבד כולל שטח קומת קרקע שגובה יותר מ-2.20 מ': 358.61 מ"ר..... (לא יותר מ-50% בשייטי קומות +6% הקלה +5% הקלה להשלמת גג - סה"כ מותר לכל יח"ד=215.00 מ"ר ???) - מעבר למותר גובה הבניין: 12.00 מ'.....(לא יעלה על שתי קומות????) גובה אבסולוטי: 745.59= 0.00 הקלות: במסגרת הבקשה נרשמו הקלות הבאות: - הקלה מתכנית המתאר לירושלים תוספת 6% - הקלה בדבר השלמת קומת גג תוספת 5% - תוספת מחסן בשטח של כ-20 מ"ר	17/03/2019	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	5
כן	אישור רשות העתיקות	6
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
כן	תשלום אגרת בניה	8
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	12
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	13

המלצת האגף לבטל החלטת ועדה

לבטל החלטה קודמת ולדחות את הבקשה.

בקשה זו נדונה בוועדת משנה ביום 04/08/2023 והוועדה החליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ובתנאים, כאשר התנאי שנקבע ע"י הוועדה הנו להביא את הבקשה בשנית בפני מהנדס העיר. עוד קבעה הוועדה כי במידה ויימצא בנסיבות העניין כי יש מקום לבטל את ההחלטה אז הבקשה תובא לדיון נוסף.

עת בחינת היתר הבניה עלה כי הבקשה לא הובאה בשנית בפני מהנדס העיר, ועל כן היא הובאה בפניו לצורך קיומה של ההחלטה.

להלן החלטת מהנדס העיר:

החלטת מהנדס העיר היא כי לא ניתן לאשר את הבקשה להשלמת דירת גג שכן מדובר בדירה שאינה עומדת במונח 'דירת גג', מאחר ומדובר בקוטג'. [הבהרה זו אף מצוינת באופן ברור על גבי מסמך המדיניות].

יצוין כי בקשה במתכונת דומה נדונה במסגרת ערר מס' 1153/22 [מס' בקשה: 2021/0090.00] ועמדת וועדת הערר תאמה לעמדת העירייה כי בנסיבות האלו אין הבקשה עומדת במונח 'דירת גג', ועל כן לא ניתן לאפשר השלמת דירת גג.

יתירה מכך, אין יתרת זכויות בניה והתוספת המוצעת מהווה סטייה נכרת, ועל כן לא ניתן

יהיה לאשר את הבקשה גם במתווה אחר.

לאור האמור, בקשה זו מובאת שוב בפני הוועדה וזאת לצורך דחייתה.

יובהר כי השיהוי בהבאת התיק לדיון בוועדה זו נוצר לטובת הזמן שניתן לאפשר הוכחת זכויות. אולם משלא הוכחו זכויות ונמצא כי אין זכויות בניה נותרות והבקשה כאמור מהווה סטיה ניכרת, מובא בזאת התיק לביטול החלטה קודמת ולדחיית הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2010/0580.01</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג וכן ממ"ד ע"ג ממ"ד קיים וכן תוספת מרפסת זיז וגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פירר הללי
עורך הבקשה	גינזברג שרה חיה
מתכנן השלד	בן משה שמואל
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

הרב אהרון קוטלר 7, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30094	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0984	תחילת תוקף	18/01/1962	3	אזור מגורים 2	
א0984	תחילת תוקף	24/01/1980	א	אזור מגורים 2	
א0984	תחילת תוקף	24/01/1980	ב	אזור מגורים 2	
א0984	תחילת תוקף	24/01/1980	ג	אזור מגורים 2	
ג0984	נגנזה	30/06/2011	48	אזור מגורים מיוחד	4479

תאור הבקשה

במבנה קיים כהרחבה לדירה בקומה עליונה מוצעת תוספת בניה על הגג.

כמו"כ עבור הקומה בה קיימת הדירה מוצע ממ"ד וכן מרפסות גג זיז, וסגירת מרפסת שרות כשטח עיקרי.

מידע קודם

מתאריך	
30/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח

חוות דעת אדריכלית בפתיחת התיק הגיש המבקש בקשה שונה מהמוצג בה כיום, כאשר בבקשה הראשונית הוצע חדר מחוזק על הגג וכעת מוצע ממ"ד, הבקשה נדחתה בוועדה. המבקש פנה לוועדת הערר ושם הביע את התנגדותו – וועדת הערר קיבלה את בקשתו לבניה על הגג, והוועדה החליטה לאשר את הבניה על הגג למרות שלדעת הוועדה היא אינה ראויה תכנונית מאחר וועדת ערר קבעה כי נדרש לאשר זאת. על כן התוספת המוצעת לבניה על הגג- מאושרת. וועדת הערר אישרה גם את מרפסת הגג המוצעת מעל תוספת הבניה של הדייר בקומה מתחת. מעבר לכך בזמנו הציע המבקש חדר מחוזק על הגג, אולם הג"א דורש לתת ממ"ד מאחר ולשכנים מתחתיו אושרה עמודת ממ"דים- ע"כ כעת מוצע ממ"ד מעל עמודת הממ"דים שאושרה לשכנים מתחתיו. זאת בשונה מהתכנית שפורסמה בעבר. שאר השטחים אושרו בוועדה. ע"כ- על המבקש לשלוח הודעות לפי תקנה 36 לשכניו, את התכנית המתוקנת שנשלחה למערכת.		הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

0984א תחילת תוקף: 24/01/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חוות דעת אדריכלית בפתיחת התיק הגיש המבקש בקשה שונה מהמוצג בה כיום, כאשר בבקשה הראשונית הוצע חדר מחוזק על הגג וכעת מוצע ממ"ד, הבקשה נדחתה בוועדה. המבקש פנה לוועדת הערר ושם הביע את התנגדותו – וועדת הערר קיבלה את בקשתו לבניה על הגג, והוועדה החליטה לאשר את הבניה על הגג למרות שלדעת הוועדה היא אינה ראויה תכנונית מאחר וועדת ערר קבעה כי נדרש לאשר זאת. על כן התוספת המוצעת לבניה על הגג- מאושרת. וועדת הערר אישרה גם את מרפסת הגג המוצעת מעל תוספת הבניה של הדייר בקומה מתחת. מעבר לכך בזמנו הציע המבקש חדר מחוזק על הגג, אולם הג"א דורש לתת ממ"ד מאחר ולשכנים מתחתיו אושרה עמודת ממ"דים- ע"כ כעת מוצע ממ"ד מעל עמודת הממ"דים שאושרה לשכנים מתחתיו. זאת בשונה מהתכנית שפורסמה בעבר. שאר השטחים אושרו בוועדה. ע"כ- על המבקש לשלוח הודעות לפי תקנה 36 לשכניו, את התכנית המתוקנת שנשלחה למערכת.		

לאור כל האמור לעיל, דין הבקשה להידחות . ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	26/07/2023	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מבוקשת תוספת 6% על הגג ניוד שטחים מהצד לגג. וועדת ערר החזירה את הבקשה לדיון בוועדה המקומית לשם הוכחת תימוכין קנייניים לענין הגג המשותף לכולם. במעמד הוועדה מר ויסמן הודיע על הסרת התנגדות - באמצעות חמו מר אהרון . טוען שהגיעו להסכמה לבניה רק על חצי הגג הצפוני ובכפוף לך מסיר התנגדותו. המבקשים התבקשו עי יור הוועדה להצגי תימוכין קנייניים. המבקשים טענו שיוכלו להציג חתימות כנדרש. בהתם להבהרת הממונה על הרישוי יש צורך בהסכמות של 2/3 מבעלי הדירות בכניסה של המבקשים. תנאי להפצה לגורמים המבקשים יגישו חתימות בהתאם. הוועדה אינה רואה את הבקשה כראוייה תכנונית אולם עפי החלטת וועדת הערר עליה לאשר אותה. הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף כאמור	25/01/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בגבעת שאול רח קוטלר 7 מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות, בן 32 יח"ד קיימות. בחלקה קיימים 3 בניינים סה"כ 84 יח"ד. קיימת תבע 984א נקודתית עם נספח בינוי מפורט שותק. כפופה למתאר , אזור מגורים 2 אין .נ.ו.א	29/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הקלות הקלה בדבר 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 התקבלו 7 התנגדויות. רקע: הבקשה נדונה בועדת ערר בתאריך 24/11/2022 הוחלט להעביר לועדת המשנה : 1. ועדת הערר אינה נותנת ייעוץ משפטים לצדדים 2. עם זאת , ועדת הערר קבעה לא אחת כי סוגיית התימוכין הקניינים תוכרע על ידי הוועדה המקומית ולא על ידי צוות מקצועי . 3. על הצוות המקצועי להביא את הבקשה המתוקנת בפני הוועדה המקומית אשר תדון בסוגיית התימוכין הקניינים . לדיון יוזמנו הצדדים . 4. היות ומדובר בבקשה המצויה מזה זמן רב המערכת הבקשה תשובץ לדיון בוועדה המקומית בתוך 60 ימים " לפיכך מובאת הבקשה לדיון בועדה מקומית להתנגדויות לקבלת הכרעה בסוגייה.		

לציין כי יש 6 מתנגדים, טענותיהם: - לעניין תוספת הבנייה על הגג, לעצם הניוד, שימוש ברכוש משותף – גג . - מובאת טענה כי אין למבקש מניעה לבצע הרבת דירתו ע"י בנייה בעמודה בצד חזית צפונית בהתאם לנספח הבינוי - בהיתר 2010/0580 שיצא ב 2014 אושרה תוספת בת 3 קומות בחזית צפונית ומרפסת זיז בחזית מערבית. - וכן לעניין המרפסות - הצללות ממרפסות חסרות הצדקה תיכנונית בקומה העליונה, בצד כשלא נצפו מרפסות דומות – ראה המרפסת המאושרת בהיתר 2010/0580 המלצת המחלקה: כעת אין מניעה לביצוע הרחבת דירת המבקש לפי נספח הבינוי בהמשך העמודה הקיימת . אחרת מבוקש בבקשה תיכנון לקוי שעשוי להוות פגיעה עיצובית, וכרוך בהשגת הסכמת כלל דיירי העמודה לשימוש בגג משותף. לא הוצגו בפני הועדה הסכמות דיירי העמודה לבקשה. למען הסר ספק לציין כי אושרו בעבר בבניין בכניסות אחרות בקשות לניוד זכויות בנייה מצד לגג, וזאת נעשה עקב חוסר יכולת לממש הרחבות בהתאם לנספח בינוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א0984 תחילת תוקף:	27/11/2022	חוות דעת תכנונית

24/01/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 רקע: הבקשה נדונה בועדת ערר בתאריך 24/11/2022 הוחלט להעביר לוועדת המשנה : 1. ועדת הערר אינה נותנת ייעוץ משפטים לצדדים 2. עם זאת , ועדת הערר קבעה לא אחת כי סוגיית התימוכין הקניינים תוכרע על ידי הוועדה המקומית ולא על ידי צוות מקצועי . 3. על הצוות המקצועי להביא את הבקשה המתוקנת בפני הוועדה המקומית אשר תדון בסוגיית התימוכין הקניינים . לדיון יוזמנו הצדדים . 4. היות ומדובר בבקשה המצויה מזה זמן רב המערכת הבקשה תשובץ לדיון בוועדה המקומית בתוך 60 ימים " החלטת ועדת ערר לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים החלטת ועדת ערר מתאריך 13/07/2021 לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :		

"בטרם הופצה החלטה לצדדים , וללא שנתבקשה רשות מטעם וועדת הערר, הגיש המשיב 2 הודעה משלימה לוועדה הערר, במסגרתה ציין המשיב 2 כי הוא חוזר בו מההסמכה לבינוי על מחצית הגג כפי שניתנה על ידו בדיון בפנינו (לה התנגדה הוועדה המקומית) לעמדתו הבינוי על מחצית מהגג מותרת סוגיית הממ"ד פתוחה, המדובר בהתחכמות למימוש הבקשה בשני שלבים באופן שבשלב הבא תוגש בקשה לבינוי חדר מחוזק על גג. בכך למעשה מבקש המשיב 2 להצטרף לעמדת הוועדה המקומית שהבינוי יעשה בהתאם לנספח הבינוי ללא ניוד שטחים . חבריי וועדת הערר בחנו את טענות המשיב 2 ולא מצאנו שיש בהם לשנות מהחלטתנו הנ"ל . בינוי של חדר מחוזק על הגג כתוספת שטחים מכוח סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה . התשכ"ה 1965 אינו מתאפשר וזאת בשים לב להחלטתנו בערר (ירושלים 19-1044 עליזה בן מכה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ." לפיכך מובאת הבקשה לדיון בועדה מקומית להתנגדויות לקבלת הכרעה בסוגייה. לציין כי יש 6 מתנגדים, טענותיהם: - לעניין תוספת הבנייה על הגג, לעצם הניוד, שימוש ברכוש משותף – גג . - מובאת טענה כי אין למבקש מניעה לבצע הרבת דירתו ע"י בנייה בעמודה בצד חזית צפונית בהתאם לנספח הבינוי - בהיתר 2010/0580 שיצא ב 2014 אושרה תוספת בת 3 קומות בחזית צפונית ומרפסת זיז בחזית מערבית. - וכן לעניין המרפסות - הצללות ממרפסות חסרות הצדקה תיכנונית בקומה העליונה, בצד כשלא נצפו מרפסות דומות – ראה המרפסת המאושרת בהיתר 2010/0580 המלצת המחלקה: כעת אין מניעה לביצוע הרחבת דירת המבקש לפי נספח		

הבינוי בהמשך העמודה הקיימת . אחרת מבוקש בבקשה תיכנון לקוי שעשוי להוות פגיעה עיצובית, וכרוך בהשגת הסכמת כלל דיירי העמודה לשימוש בגג משותף. לא הוצגו בפני הוועדה הסכמות דיירי העמודה לבקשה. למען הסר ספק לציין כי אושרו בעבר בבניין בכניסות אחרות בקשות לניוד זכויות בנייה מצד לגג, וזאת נעשה עקב חוסר יכולת לממש הרחבות בהתאם לנספח בינוי.		
1. ועדת הערר אינה נותנת ייעוץ משפטים לצדדים 2. עם זאת, ועדת הערר קבעה לא אחת כי סוגיית התימוכין הקניינים תוכרע על ידי הוועדה המקומית ולא על ידי צוות מקצועי . 3. על הצוות המקצועי להביא את הבקשה המתוקנת בפני הוועדה המקומית אשר תדון בסוגיית התימוכין הקניינים . לדיון יוזמנו הצדדים . 4. היות ומדובר בבקשה המצויה מזה זמן רב המערכת הבקשה תשובץ לדיון בוועדה המקומית בתוך 60 ימים	24/11/2022	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הקלה בדבר 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 הקלה לניוד שטחים מהצד לגג הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי הקלה בדבר תוספת קומה	03/11/2022	הכנת נוסח פרסום
בטרם הופצה החלטה לצדדים, וללא שנתבקשה רשות מטעם וועדת הערר, הגיש המשיב 2 הודעה משלימה לוועדה הערר, במסגרתה ציין המשיב 2 כי הוא חוזר בו מההסמכה לבינוי על מחצית הגג כפי שניתנה על ידו בדיון בפנינו (לה התנגדה הוועדה המקומית) לעמדתו הבינוי על מחצית מהגג מותרת סוגיית הממ"ד פתוחה, המדובר בהתחכמות למימוש הבקשה בשני שלבים באופן שנשלב הבא תוגש בקשה לבינוי חדר מחוזק על גג. בכך למעשה מבקש המשיב 2 להצטרף	13/07/2021	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לעמדת הוועדה המקומית שהבינוי יעשה בתהאם לנספח הבינוי ללא ניווד שטחים . חבריי וועדת הערר בחנו את טענות המשיב 2 ולא מצאנו שיש בהם לשנות מהחלטתנו הנ"ל . בינוי של חדר מחוזק על הגג כתוספת שטים מכוח סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה . התשכ"ה 1965 אינו מתאפשר וזאת בשים לבה להחלטתנו בערר (ירושלים 19-1044 עליזה בן מחה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים . ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי		
הבקשה היא לתוספת בניה על הגג המשותף ותוספת מרפסת, תוך ניווד זכויות מהצד לגג ויש למבקש כבר רצפה (בניה בקומה שמתחת) להשלמת העמודה על פי התכנית. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל את ההתנגדויות . הוועד דוחה את הבקשה. המתנגד מר עובד אהרון קיבל ייפוי כח מרמי ויזמן. המתנגדים טוענים כי הבניה על הגג מאד תכער את הבנין , כניסות אחרות בנו מהצד , הרעפים מפרידים בין הדירות ויהיה בבניה היזק ראיה כבד וניתן לראות את חדר השינה של המתנגדים. עוד טוענים המתנגדים כי תגרם להם ירדית ערך לדירתם והשתלות על שטח משותף. בנוסף יציין, כי לא הוגשו חתימות שכנים בהתאם למדיניות הוועדה בבקשות לבניה על גג משותף. הוועדה סבורה כי מבחינה תכנונית ראוי לבנות בעמודה ואל ראוי לבנות על הגג כמבוקש. על כן, דוחה הוועדה את הבקשה במתכונת המוצעת הוועד המור למבקשים להגיש תכנית מתוקנת תואת תבע למעט המרפסת אותה ניתן לבקש. הבקשה תצריך הדבקת מודעות בכל אחת מהכניסות החתמה/משלוח הודעות לכל דייר הכניסה . תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	27/01/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
.....	02/12/2020	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

בשכונת גבעת שאול למבנה רב כניסות, 4 קומות ועליית גג, מבוקש: בפועל ניוד זכויות על הגג בהמשך להקלה לקומה והזכויות לשטחים הנוספות 2.5% בגין הקומה החדשה. פורסם: 1. הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - 2. הקלה בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה נותרות - 3. הקלה בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . אין הצדקה לבנות על הגג כשיש עמודה לא שלמה. עם זאת ניתן ניוד 2 דירות אחרות (זאת היות ולא היתה עמודה שניתן היה לבנות עליה וללא הקלות כמותיות). (ניוד הזכויות לא מזכה תוספת זכויות בנייה! הקלה כמותית לקומה הינה אפשרות במקרים של עודף זכויות ולא ניתן לממש בקונטור הקיים !! זה אינו המקרה כי אין עודף זכויות). בבקשה זו ישנה תבע המגדילה זכויות עם נספח בינוי מפורט. וכך גם נבנו רוב התוספות, בצד. 6 מתנגדים, טענותיהם: - לעניין תוספת הבנייה על הגג, לעצם הניוד, שימוש ברכוש משותף. - וכן לעניין המרפסות - הצללות ממרפסות חסרות הצדקה תכנונית בקומה העליונה, בצד כשלא נצפו מרפסות דומות אכן הטענות מוצדקות. מומלץ לקבל טענות המתנגדים ולהורות לבצע התוספת בהתאמה לנספח הבינוי כאשר זה מתאפשר כעת. יש לקיים דיון בהתנגדויות. - בבקשה מוצעת תוספת בנייה ע"י ניוד זכויות בנייה בעמודה לגג מעל דירה קיימת, וזה לכאורה מפאת חוסר יכולת הבעלים לבצע הרחבה לפי תב"ע בעמודה בחזית צפונית כי טרם בוצעו הרחבות במפלסים נמוכים יותר.	12/07/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

- על פי התנגדות, לכאורה כן יש היתר ובנייה בפועל לקומה מתחת כך שהמבקש יכול לבנות מעל העמודה! בתאריך 04/03/2020 התקבל דוח פיקוח כאשר ממנו עולה כי נבנתה עמודת התוספות לפי היתר 2010/0580 בחזית צפונית בדירה מתחת לדירת המבקש שמאשרת להמשיך בעמודה לפי נספח הבינוי. - לא ניתן לראות בניוד זכויות בנייה מצד לגג עילה לקבלת תוספת 2.5% לזכויות הבניה לתוספת קומה כפי שפורסם. - שימוש בשטח משותף מחייב הסכמת כלל דיירי הכניסה.		
תיאור הבניה המותרת : - במקום חלה תב"ע 984 א שקובעת במקום אזור מגורים 2 והוראות לביצוע תוספות, נקודתית מפורטת, כל מסמכיה הינם מחייבים. חלק מהוראות תב"ע 984 א שונו ע"י תב"ע 984 ב - גובה בניין מרבי 4 קומות (נספח הבינוי). - קוי בניין לתוספות סומנו בתשריט עבור חדרים ומרפסות. - אחוזי בניה ב 3 בניינים 129,2 % = 5787 מ"ר שטח עיקרי (סעיף 8 הוראות תב"ע 984 ב). זכויות בנייה בבניין 'א נידון 2256 מ"ר (טבלה בתשריט תב"ע 984 א). - שלביות ביצוע: מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. הוצאת היתר מוגבלת לבניית אגפים שלמים בו זמנית עבור 4 דירות לפחות.(סעיף 7 ו-ג הוראות תב"ע 984 ב). התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת : - הבנייה מוצעת בתוך מעטפת בניין קיים למעט מרפסות זיז בחזית מערבית. - בבקשה מוצעת תוספת בנייה ע"י ניוד זכויות בנייה בעמודה לגג מעל דירה קיימת, וזה לכאורה מפאת חוסר יכולת הבעלים לבצע הרחבה לפי תב"ע בעמודה בחזית צפונית כי טרם בוצעו הרחבות במפלסים נמוכים יותר. ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה לניוד זכויות מצד לגג. לא ניתן לראות בניוד המבוקש עילה לקבלת תוספת 2.5% לזכויות הבניה לתוספת קומה. בעת פתיחת התיק לבקשת עורך הבקשה פורסמו הקלות הבאות: הקלה בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - עיקרונית ניתן להמליץ על ההקלה בכפוף לתיאום תכנוני ועיצובי. הקלה בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה נותרות - תכנית הבקשה לא כוללת חישוב יתרת זכויות הבנייה המוכיח ניצול מלא אחוזי בנייה או לחלופין קיום יתרה מהם.	26/05/2020	חוות דעת תכנונית

הקלה בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . אין הצדקה כפי שנאמר לעיל. התקבלו 4 התנגדויות של דיירי בית בכתובת רח' קוטלר 9 והבניין הנדון בטענות על היזק ראייה, הצללה, חסימת אוויר, שימוש ברכוש המשותף. ההתנגדויות הינן מוצדקות, מומלץ לקבל. עקב דחיית הבקשה אין צורך לקיים דיון בהתנגדויות. בתאריך 30/07/2019 הסתיים פרסום התכנית המתוקנת בתיאום עם המחלקה. לא התקבלו התנגדויות חדשות. אך הקודמות עומדות בעינן. אכן הטענות מוצדקות. מומלץ לקבל טענות המתנגדים ולהורות לבצע התוספת בהתאמה לנספח הבינוי כאשר זה מתאפשר כעת. מובא להכרעת הועדה האם לקיים דיון בהתנגדויות. לציין כי התכנית שפורסמה כעת תואמת דרישות תיאום תכנוני ועיצובי, ויצא בעבר היתר 1981/0556.05 לתוספות במתכונת זהה. בתאריך 04/03/2020 התקבל דוח פיקוח בעקבות פניית המתנגד למחלקה שהעיד יש עמודה ורצוי שיבנה מעליה ולא על הגג. מדוח פיקוח עולה כי נבנתה עמודת התוספות לפי היתר 2010/0580 בחזית צפונית בדירה מתחת לדירת המבקש שמאשרת להמשיך בעמודה לפי נספח 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
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	10
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	טרם קידום הבקשה יש לוודא שהשטח המבוקש עומד בשטח המותר לכל דירה וזאת בהתאם לפרוט בבקשה 2010.580.5	12

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

חוות דעת אדריכלית

בפתיחת התיק הגיש המבקש בקשה שונה מהמוצג בה כיום, כאשר בבקשה הראשונית הוצע חדר מחוזק על הגג וכעת מוצע ממ"ד, הבקשה נדחתה בוועדה.

המבקש פנה לוועדת הערר ושם הביע את התנגדותו – וועדת הערר קיבלה את בקשתו לבניה על הגג, והוועדה החליטה לאשר את הבניה על הגג למרות שלדעת הוועדה היא אינה ראויה תכנונית מאחר וועדת ערר קבעה כי נדרש לאשר זאת.

על כן התוספת המוצעת לבניה על הגג- מאושרת.

וועדת הערר אישרה גם את מרפסת הגג המוצעת מעל תוספת הבניה של הדייר בקומה מתחת.

מעבר לכך בזמנו הציע המבקש חדר מחוזק על הגג, אולם הג"א דורש לתת ממ"ד מאחר ולשכנים מתחתיו אושרה עמודת ממ"דים- ע"כ כעת מוצע ממ"ד מעל עמודת הממ"דים שאושרה לשכנים מתחתיו.

זאת בשונה מהתכנית שפורסמה בעבר.

שאר השטחים אושרו בוועדה.

ע"כ- על המבקש לשלוח הודעות לפי תקנה 36 לשכניו, את התכנית המתוקנת שנשלחה למערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2022/0531.00</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמואלייז מורד
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבי יונה מיכאל 59 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30194	60	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2675	תחילת תוקף	19/04/1985			
2675א	תחילת תוקף	07/02/1991			
2675א	תחילת תוקף	07/02/1991			
2675א	תחילת תוקף	07/02/1991	1	אזור מגורים 5 מיוחד	922
714964	נגנזה	18/05/2022			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים המשמש למגורים, ברח' מיכאל אבי יונה 59, רמת שרת, גוש: 30194 חלקה: 60.

מצב מוצע:

קומת מרתף עליונה, מפלס -3.00: מוצע הסבת מחסנים וח.הסקה קיים למגורים.
קומת כניסה, מפלס +0.00: מוצע שינויים פנימיים בדירה, והסבת שטחי שרות לעיקרי.
קומה א', מפלס +3.40: מוצע שינויים פנימיים בדירה, הסבת שטחי שרות לעיקרי ועיקרי למרפסת.
קומה ב', מפלס +6.40: מוצע שינוי מיקום מדרגות יציאה לגג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה בגין פיצול יח"ד מכח תקנה 117, הוראת שעה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 20.12.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60, 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	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, פיצול יח"ד מכח תקנה 117, ניתן לאשר את השינויים בבית הקיים בלבד ללא פיצול וללא שטחי הבניה המוצעים מכח הפיצול.

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. דברי הסבר לתוכנית: התיק שובץ לדיון לתאריך 10.05.2023 והוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת", כעת ע"ב הגיש תוכנית מתוקנת והתקבל דו"ח פיקוח למוצע. אך בהתאם להנחיה שהתקבלה מהלשכה המשפטית, עפ"י חו"ד שנשלחה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר בקשות לפיצול יח"ד מכח תקנה 117 היות ותקנה זו פגה, הועדה ראשית היתה לאשר את הפיצול כל עוד התקנה היתה בתוקף, כעת, שפג תוקף התקנה לא ניתן לאשר כלל את הפיצול המוצע, על כן התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת היות וניתן לאשר את שינוי המדרגות, יצירת מרפסת גג, וביטול החלל הכפול בבית הקיים. שטח בניה : ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, כולל מראש תוספת למגרש פינתי. שטח החלקה הינו 916 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 512.96 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 516.04 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה. ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטחי שרות לעיקרי במסגרת פיצול לפי תקנה 117 ותוספת שטח עיקרי בקומה א' במקום חלל כפול, היות ולא ניתן לאשר את הפיצול המוצע לא ניתן לאשר את המרת שטחי השרות לעיקרי - יש להסיר את העיקרי המוצע מכח תקנה 117.		

תוספת יח"ד : מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול 2 יח"ד מכח תקנה 117. בהתאם לחוו"ד משפטית שהתקבלה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע ולכן לא ניתן לאשר את תוספת השטח המוצע מכח הפיצול - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה ושטחי הבניה המוצעים מכח פיצול זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד: *הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה *המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. *פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. *המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. *חוסר בחניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2675 א' תחילת תוקף: 07/02/1991 ייעוד הקרקע:	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 5 מיוחד *2675 תחילת תוקף 19.04.1985, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק שובץ לדיון לתאריך 10.05.2023 והוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת", כעת ע"ב הגיש תוכנית מתוקנת והתקבל דו"ח פיקוח למוצע. אך בהתאם להנחיה שהתקבלה מהלשכה המשפטית, עפ"י חו"ד שנשלחה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר בקשות לפיצול יח"ד מכח תקנה 117 היות ותקנה זו פגה, הועדה ראשית היתה לאשר את הפיצול כל עוד התקנה היתה בתוקף, כעת, שפג תוקף התקנה לא ניתן לאשר כלל את הפיצול המוצע, על כן התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת היות וניתן לאשר את שינוי המדרגות, יצירת מרפסת גג, וביטול החלל הכפול בבית הקיים. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, כולל מראש תוספת למגרש פינתי. שטח החלקה הינו 916 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה		

512.96 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 516.04 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה. ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטחי שרות לעיקרי במסגרת פיצול לפי תקנה 117 ותוספת שטח עיקרי בקומה א' במקום חלל כפול, היות ולא ניתן לאשר את הפיצול המוצע לא ניתן לאשר את המרת שטחי השרות לעיקרי - יש להסיר את העיקרי המוצע מכח תקנה 117. בבקשה מבוטלות מדרגות יציאה לגג ומוצעות מרפסת גג תחתם, וכן מוצעות מדרגות חדשות יציאה לגג המכח זה יתרת שטח עיקרי, סה"כ שטח עיקרי לניצול: 20.46 מ"ר. ש.עיקרי מוצע: 20.43 מ"ר - עומד במותר. ש. שרות מוצע: מוצע שינוי מיקום מדרגות יציאה לגג, המדרגות הינם בגובה 2.20 מ' וחושבו כשרות בהיתר מקורי, אושרו כ-25.85 מ"ר שרות, כעת מוצע סה"כ: 27.31 מ"ר, תוספת של 1.46 מ"ר. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.40, חזית צפונית - מוצעות 2 מרפסות גג ליח"ד קיימות במסגרת קווי הבניין במקום שינוי מיקום מדרגות מאושרות בהיתר 2003/39. תוספת יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול 2 יח"ד מכח תקנה 117. עפ"י התקנה: (א)מדובר בדירה צמודת קרקע (ב)שטח הדירה 120 מ"ר לפחות (ג)שטח הדירה שמתווספת לא יפחת מ-45 מ"ר (ד)התכנית נכנסה לתוקף לפני 01.01.2001 (ה)הבקשה אינה חורגת מהמגבלה שקבעה הוועדה המקומית (ו)לא הוגשה התנגדות לבקשה (ז) דירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ולא ניתן היתר לשימוש חורג (ח)הוועדה תהא רשאית להתיר שימוש שטח שרות לשטח עיקרי בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ"ר. מוצע בבקשה: מדובר בצמוד קרקע, שטח הדירה המוצעת		

גדול מ-45 מ"ר, התוכנית בחלקה אושרה ב-91, הפרסום נעשה ב-12.22. ש.שרות מכח הפיצול: קומת מרתף, מפלס -3.00: מוצע המרת שטח שרות לעיקרי, יח"ד מס' 1: מוצע 16.34 מ"ר, מתוכם 7.32 מ"ר מחסן, יח"ד מס' 2: מוצע 22.48 מ"ר, מתוכם 6.15 מ"ר מחסן. קומת כניסה, מפלס +0.00: יח"ד מס' 1: מוצע 12.98 מ"ר, יח"ד מס' 2: 5.64 מ"ר. קומה א', מפלס +2.40: יח"ד מס' 1: מוצע 3.79 מ"ר, יח"ד מס' 2: 3.54 מ"ר. סה"כ: יח"ד מס' 1: 33.11 מ"ר מתוכם 7.32 שטח שהיה מחסן. יח"ד מס' 2: 31.66 מ"ר מתוכם 6.15 מ"ר שהיה מחסן. בהתאם לחוו"ד משפטית שהתקבלה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע ולכן לא ניתן לאשר את תוספת השטח המוצע מכח הפיצול - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה ושטחי הבניה המוצעים מכח פיצול זה. אישורי גורמים: ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה פיצול יח"ד מכח תקנה 117, לא ניתן לאשר פיצול זה, מרפסת הגג המוצעת ושינויים בבית הקיים מוצעים בדירת המבקש ולא נדרש חתימות שכנים למוצע. חוות דעת תכנונית: מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, פיצול יח"ד מכח תקנה 117, ניתן לאשר את השינויים בבית הקיים בלבד ללא פיצול וללא שטחי הבניה המוצעים מכח הפיצול - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד: * הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה * המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. * פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. * המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. * חוסר בחניה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
	12/06/2023	הכנת נוסח פרסום
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה ע"י מנהל האגף לבקשתו.	10/05/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון אך המוצע אינו עומד בהגדרת בית צמוד קרקע ולכן לא ניתן לאשר.	01/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה : ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטח שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, בבקשה לא מחושבים שטחי הבניה כנדרש ולא הוצג הוכחת זכויות לשטח המוצע - מאחר ולא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה 117 לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי. תוספת יח"ד : מוצע בבקשה: פיצול מכח תקנה 117, המוצע בבקשה אינו עומד בהגדרת דירת צמודת קרקע, אין הגבלת יח"ד בקרקע ולכן לא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה 117 - יש להסיר את הפיצול המוצע מכח תקנה 117. 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 טענת המתנגד: *הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה *המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. *פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. *המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. *חוסר בחניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2675א תחילת תוקף:	01/05/2023	חוות דעת תכנונית

07/02/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד *2675 תחילת תוקף 19.04.1985, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, כולל מראש תוספת למגרש פינתי. שטח החלקה הינו 916 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 512.96 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 516.04 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה. ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטח שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, בבקשה לא מחושבים שטחי הבניה כנדרש ולא הוצג הוכחת זכויות לשטח המוצע - מאחר ולא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה 117 לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.40, חזית צפונית - מוצעות 2 מרפסות גג ליח"ד קיימות במסגרת קווי הבניין.		

תוספת יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה, קיים: 4 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול יח"ד מכח תקנה 117. עפ"י התקנה: (א)מדובר בדירה צמודת קרקע (ב)שטח הדירה 120 מ"ר לפחות (ג)שטח הדירה שמתווספת לא יפחת מ-45 מ"ר (ד)התכנית נכנסה לתוקף לפני 01.01.2001 (ה)הבקשה אינה חורגת מהמגבלה שקבעה הוועדה המקומית (ו)לא הוגשה התנגדות לבקשה (ז) דירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ולא ניתן היתר לשימוש חורג (ח)הוועדה תהא רשאית להתיר שימוש שטח שרות לשטח עיקרי בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ"ר. מוצע בבקשה: המוצע בבקשה אינו מדובר בדירת צמוד קרקע, אין הגבלת יח"ד בקרקע ולכן לא ניתן לאשר פיצול יח"ד מכח תקנה 117 - יש להסיר את הפיצול המוצע מכח תקנה 117. אישורי גורמים: ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה פיצול יח"ד מכח תקנה 117, לא ניתן לאשר פיצול זה. חוות דעת תכנונית: מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון אך המוצע אינו עומד בהגדרת בית צמוד קרקע ולכן לא ניתן לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד: * הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה * המבקש מייעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית. * פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין. * המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש. * חוסר בחניה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
- הקלה בגין פיצול יח"ד מכח תקנה 117, הוראת שעה	29/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת

המוצעת.

מוצע המרת שטחי שרות לעיקרי ושטח עיקרי לשטחי מרפסות, פיצול יח"ד מכח תקנה 117, ניתן לאשר את השינויים בבית הקיים בלבד ללא פיצול וללא שטחי הבניה המוצעים מכח הפיצול.

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.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק שובץ לדיון לתאריך 10.05.2023 והוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקה נוספת", כעת ע"ב הגיש תוכנית מתוקנת והתקבל דו"ח פיקוח למוצע.

אך בהתאם להנחיה שהתקבלה מהלשכה המשפטית, עפ"י חו"ד שנשלחה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר בקשות לפיצול יח"ד מכח תקנה 117 היות ותקנה זו פגה,

הועדה ראשית היתה לאשר את הפיצול כל עוד התקנה היתה בתוקף, כעת, שפג תוקף התקנה לא ניתן לאשר כלל את הפיצול המוצע,

על כן התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת היות וניתן לאשר את שינוי המדרגות, יצירת מרפסת גג, וביטול החלל הכפול בבית הקיים.

שטח בניה :

ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע: 56% משטח החלקה, כולל מראש תוספת למגרש פינתי.

שטח החלקה הינו 916 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 512.96 מ"ר.

ש. עיקרי קיים: 516.04 מ"ר, בהיתר המקורי נוצלו כל שטחי הבניה.

ש. עיקרי מוצע: מוצע בבקשה המרת שטחי שרות לעיקרי במסגרת פיצול לפי תקנה 117 ותוספת שטח עיקרי בקומה א' במקום חלל כפול, היות ולא ניתן לאשר את הפיצול המוצע לא ניתן לאשר את המרת שטחי השרות לעיקרי - יש להסיר את העיקרי המוצע מכח תקנה 117.

תוספת יח"ד :

מותר עפ"י תב"ע: 3 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע בבקשה: פיצול 2 יח"ד מכח תקנה 117.

בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ממנהל התכנון, לא ניתן לאשר את הפיצול המוצע ולכן לא ניתן לאשר את תוספת השטח המוצע מכח הפיצול - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה ושטחי הבניה המוצעים מכח פיצול זה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענת המתנגד:

* הפיצול קיים כבר שנים רבות, המוצע הינו הכשרת עברה

* המבקש מיעד את הדירות לשימוש שלא למגורים, השכרה לטווח קצר, נופש, מסחר, פעילות חברתית.

* פיצול הדירות ישנה את אופי הבניין.

* המבקש ייצר חללים נוספים במגרש לשימוש.

* חוסר בחניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2016/0866.04</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבה דירה מס' 30 ותוספת מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרג חיים
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	57

כתובת האתר

אביעד 6 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	71	כן
30184	70	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1083	תחילת תוקף	10/11/1966			
2021	תחילת תוקף	17/02/1977			
2021ב	תחילת תוקף	08/01/2010			
2021ב	תחילת תוקף	08/01/2010			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 8.2.23 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", במסגרת ההחלטה נדרש הסבר מע"ב מדוע מבקש מחסן של יח"ד מס' 10 בעוד שיח"ד המבקש הינו יח"ד מס' 30, ע"ב הוכיח שמספור הדירות אינו תואם למספור המחסנים, אך גם בצורה זאת לא ביקש מחסן תואם לדירת המבקש, התוכנית תוקנה, וכעת מוצע מחסן התואם לדירת המבקש, התיק יצא למשלוח הודעות, תום מועד להתנגדויות 20.06.2024 ולא התקבלו התנגדויות,

כעת מובא לאישור בשנית.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024 בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 8.2.23 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", במסגרת ההחלטה נדרש הסבר מע"ב מדוע מבקש מחסן של יח"ד מס' 10 בעוד שיח"ד המבקש הינו יח"ד מס' 30, ע"ב הוכיח שמספור הדירות אינו תואם למספור המחסנים, אך גם בצורה זאת לא ביקש מחסן תואם לדירת המבקש, התוכנית תוקנה, וכעת מוצע מחסן התואם לדירת המבקש, התיק יצא למשלוח הודעות, תום מועד להתנגדויות 20.06.2024 ולא התקבלו התנגדויות, כעת מובא לאישור בשנית.	
25/06/2024 חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2021ב תחילת תוקף: 08/01/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ב' דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 8.2.23 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", במסגרת ההחלטה נדרש הסבר מע"ב מדוע מבקש מחסן של יח"ד מס' 10 בעוד שיח"ד המבקש הינו יח"ד מס' 30, ע"ב הוכיח שמספור הדירות אינו תואם למספור המחסנים, אך גם בצורה זאת לא ביקש מחסן תואם לדירת המבקש, התוכנית תוקנה, וכעת מוצע מחסן התואם לדירת המבקש, התיק יצא למשלוח	

הודעות, תום מועד להתנגדויות 20.06.2024 ולא התקבלו התנגדויות, כעת מובא לאישור בשנית.		
הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד	30/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מדובר בבקשה ברחוב: אביעד 6, שכונת גבעת מרדכי. במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לתת חלקה 30 הכוללת: בקומה א' הרחבת הדירה הקיימת בחזית צפונית ודרומית בשטח כולל של 64.19 מ"ר. קומת מרתף תוספת מחסן בשטח של 15.56 מ"ר. הבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק למעט מספור המחסן המופיע בנספח הבינוי לדירה מס' 10 בעוד שהמבקש הינו דירה מס' 30. יש להציג תצהיר ודברי הסבר כאמור	08/02/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלבי ביצוע בהתאם להוראות התוכנית הבניה תעשה בהינף אחד לכל בניין בנפרד. לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות של אותו בניין (לא ניתן לבצע חזית צפונית או דרומית באופן חלקי) המוצע אינו תואם לדרישה שכן מבוקשת תוספת חלקית בעמודה פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד מאחר והוראת שלביות הביצוע אינה מעוגנת כסעיף סטייה ניכרת ניתן לאפשר את הבניה החלקית בכפוף להקלה שפורסמה. נדרשים תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:		

חוות דעת איכות הסביבה – אושר מתאריך 10.1.23 אגף שפ"ע – אושר מתאריך 21.12.22		
מדובר בבקשה ברחוב: אביעד 6, שכונת גבעת מרדכי. במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לתת חלקה 30 הכוללת: בקומה א' הרחבת הדירה הקיימת בחזית צפונית ודרומית בשטח כולל של 64.19 מ"ר. קומת מרתף תוספת מחסן בשטח של 15.56 מ"ר. הבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק למעט מספור המחסן המופיע בנספח הבינוי לדירה מס' 10 בעוד שהמבקש הינו דירה מס' 30. יש להציג תצהיר ודברי הסבר כאמור	01/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלבי ביצוע בהתאם להוראות התוכנית הבניה תעשה בהינף אחד לכל בניין בנפרד. לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות של אותו בניין (לא ניתן לבצע חזית צפונית או דרומית באופן חלקי) המוצע אינו תואם לדרישה שכן מבוקשת תוספת חלקית בעמודה פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד מאחר והוראת שלביות הביצוע אינה מעוגנת כסעיף סטייה ניכרת ניתן לאפשר את הבניה החלקית בכפוף להקלה שפורסמה. נדרשים תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a התנגדויות לא התקבלו		

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת איכות הסביבה – אושר מתאריך 10.1.23 אגף שפ"ע – אושר מתאריך 21.12.22		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2021ב תחילת תוקף: 08/01/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ב מס' נספח רלוונטי: 1 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 1083 , 2021 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה: כפופה למתאר התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:	29/01/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין המפורטים בתשריט מס' יחידות דיור שבתכנית (60 יח"ד) לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שאינו מחייב, למעט לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יח"ד אשר לגביהם הינו מחייב. הבקשה תואמת לנספח הבינוי. שלבי ביצוע בהתאם להוראות התוכנית הבניה תעשה בהינף אחד לכל בניין בנפרד. ניתן יהיה לבצע לגבי כל בניין תוספת בניה בחזית דרומית ובחזית צפונית בנפרד. לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות דל אותו בניין (לא ניתן לבצע חזית צפונית או דרומית באופן חלקי) לתוספות הבניה בקומה הנוספת (קומה ג') תתאפשר בניה בנפרד. המוצע אינו תואם לדרישה שכן מבוקשת תוספת חלקית בעמודה פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד מאחר והוראת שלביות הביצוע אינה מעוגנת כסעיף סטייה ניכרת ניתן לאפשר את הבניה החלקית בכפוף להקלה שפורסמה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 22.6.22 ע"י המח' למידע תכנוני		

x200f #x200f #x200f #x200f#x200f אלא x200f #
 x200f #x200f #x200f #x200f#x200f אחריות x200f #
 המקווי הבניין
 המאושרים.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לתת חלקה 30 בקומה א'

הכוללת הרחבת הדירה הקיימת בחזית צפונית ודרומית בשטח כולל של 64.19 מ"ר.

עפ"י טבלה מס' 5 בהוראות התכנית, שטח עיקרי מותר:

מתחת לכניסה הקובעת הינו 240.10 מ"ר

מעל הכניסה הקובעת 8468.9 מ"ר בחלקה כולה.

השטח המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק

אין מניעה לאשר.

מחן

בקומת המרתף מבוקש מחסן בשטח של 15.56 מ"ר.

בנספח הבינוי המחסן המבוקש משויך לדירה מס' 10 ולא לדירת המבקש.

אך תואם בגודלו למותר והמאושר בתוכנית.

יש להציג דברי הסבר להחלפת המחסנים בשונה מנספח הבינוי

התנגדויות לא התקבלו		
אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת איכות הסביבה – אושר מתאריך 10.1.23 אגף שפ"ע – אושר מתאריך 21.12.22		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
כן	תשלום אגרת בניה	6
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים	10
כן	יש להציג תצהיר ודברי הסבר לעניין המחסן בהתאם להחלטת וועדה	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 8.2.23 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", במסגרת ההחלטה נדרש הסבר מע"ב מדוע מבקש מחסן של יח"ד מס' 10 בעוד שיח"ד המבקש הינו יח"ד מס' 30, ע"ב הוכיח שמספור הדירות אינו תואם למספור המחסנים, אך גם בצורה זאת לא ביקש מחסן תואם לדירת המבקש, התוכנית תוקנה, וכעת מוצע מחסן

התואם לדירת המבקש, התיק יצא למשלוח הודעות, תום מועד להתנגדויות 20.06.2024
ולא התקבלו התנגדויות,

כעת מובא לאישור בשנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2017/0212.06</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן זקן מאיר
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

שטרן אברהם 35, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	231	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990	10	אזור מגורים מיוחד	
1648ד	תחילת תוקף	27/10/1994			
1648ה	תחילת תוקף	24/10/1997			
409656	תחילת תוקף	08/06/2019			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בנין בן 9 קומות המשמש למגורים ברחוב שטרן 35, קרית יובל, גוש: 30415 חלקה: 231.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצעות תוספת של 2 מרפסות זיז בחזית הצפונית ובחזית מערבית.

קומה 4, מפלס +11.00: מוצעות 2 מרפסות זיזיות בחזית מזרחית ומערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"חריגה מקו בניין עבור בנית מרפסת"

"מרפסת זיז בעומק מעל 1.5 מ"

"בניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 11.06.24, ע"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 231, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים:
	מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז, יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בחזית מערבית בהתאם למאושר בקומה 3- ולהציג קו בניין כתום למוצע.
	מרפסת זיז :
	- יש לסמן קו בניין כתום למרפסת המוצעת.
	חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 14.20 מ"ר, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה של 10%, המוצע מהווה

חריגה של כ-26%, פורסמו הקלות לעומק ולחריגה מקווי בניין המוצעים - יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת לחריגה המותרת עפ"י תקנות ובהתאם למאושר בעמודה זו ליח"ד בקומה 3- חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1684ג' תחילת תוקף: 18/04/1990 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 1648ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב). מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז, ללא תוספת בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח.	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 3.3.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1648 ג' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: מוצעות מרפסות בחריגה מקו בניין ומקונטור הבינוי הקיים - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ללא תוספת שטחי בניה - (ראה סעיף מרפסת זיז) מרפסת זיז: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בחריגה מקונטור הבנין הקיים, בעומק של 2 מ' ובשטח של 4.60 מ"ר, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% עד 2 מ', המרפסת המוצעת מהווה חריגה של 20%, פורסמו הקלות בגין חריגה מקו בניין ועומק מרפסת, אין מניעה לאשר - יש לסמן קו בניין כתום למרפסת המוצעת. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 14.20 מ"ר, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה של 10%, המוצע מהווה חריגה של כ-26%, פורסמו הקלות לעומק ולחריגה מקווי בניין המוצעים - יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת לחריגה המותרת עפ"י תקנות ובהתאם למאושר בעמודה זו ליח"ד בקומה 3-. קומה 4, מפלס +11.00: חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 4 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין עומק מרפסת העולה על 1.5 מ' - אין מניעה לאשר. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 7.97 מ"ר, בחריגה מקונטור הבניין הקיים, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', המוצע מהווה חריגה של כ-17%, פורסמו הקלות לחריגה ולעומק המרפסת, אין מניעה לאשר - יש לסמן קו בניין כתום למרפסת המוצעת. צמד מרפסות - קיים צמד לכל המרפסות המוצעות, אושרו בעבר היתרים למרפסות בכל החזיתות.		

תכנית צל - הוצגה תוכנית צל כלל דיירי הבניין. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9.6: "הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד בכל בניין ובניין", מוצע בבקשה תוספת מרפסות, ל"ר לבקשה. תימוכין קניינים: מוצע מרפסות זיז, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים: שפ"ע - ל"ר, איכות סביבה - ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז, יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בחזית מערבית ולהציג קו בניין כתום למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין עבור בנית מרפסת מרפסת זיז בעומק מעל 1.5 מ בניה בשונה מנספח הבינוי	21/05/2024	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

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים:

מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז, יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בחזית מערבית בהתאם למאושר בקומה 3- ולהציג קו בניין כתום למוצע.

מרפסת זיז :

- יש לסמן קו בניין כתום למרפסת המוצעת.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 14.20 מ"ר, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה של 10%, המוצע מהווה חריגה של כ-26%, פורסמו הקלות לעומק ולחריגה מקווי בניין המוצעים - יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת לחריגה המותרת עפ"י תקנות ובהתאם למאושר בעמודה זו ליח"ד בקומה 3-.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2010/0856.02</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה אחת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לסרי נוראיל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	שגב חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

גואטמלה 16 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30413ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4629	תחילת תוקף	29/11/1996	185	אזור מגורים מיוחד	
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/09	אושרה	25/12/1972			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 4 קומות, ברח' גואטמלה 16, קרית יובל, גוש: 30413, חלקה: 76.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +2.90: מוצע תוספת בינוי מעל בינוי קיים מאושר, המוצע הינו במיקום המאושר לתופסת בינוי עפ"י תב"ע וממ"ד, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 76, 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	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי המוצע הינו מעל בינוי קיים מאושר בהיתר, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24, והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו החוסרים לתוכנית, לא נדרש פרסום היות וע"ב התאימה את המוצע בהתאם לסעיף שלביות ביצוע בתוכנית.
30/06/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 4629 תחילת תוקף: 29.11.1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24, והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו החוסרים לתוכנית, לא נדרש פרסום היות וע"ב התאימה את המוצע בהתאם לסעיף שלביות ביצוע בתוכנית. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית 4629 חל נספח בינוי מס' 3, שותק (מחייב). מוצע בבקשה תוספת בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בנדון, עפ"י סעיף 9(ט): הוועדה תהא רשאית לאשר שינויים מנספח הבינוי, המוצע הינו מעל בינוי קיים ותואם את מראה הכללי של הבניין - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4629 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 46.88 עבור הרחבת יח"ד המוצעת (טיפוס 2 עפ"י נספח). מוצע בבקשה: 37.88 מ"ר. ש.שרות מוצע: מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 12.05 מ"ר, 9 מ"ר נטו במסגרת קווי הבניין מעל ממ"ד מאושר קיים. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ז): הבניה תבוצע ללא דילוג על קומה כלשהי, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה..., ע"ב מציע מרפסת גג לדייר מעל, מרפסת ללא שימוש - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בינוי מעל בינוי קיים, ל"ר לבקשה, בדיון הקודם הוסרה הדרישה לחתימות שכנים. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי המוצע הינו מעל בינוי קיים מאושר בהיתר, התוכנית תוקנה כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי

או לחלופין ביצוע הליך של משלוח הודעות לפי סעיף 36 כדלקמן : מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי כאשר המוצע הינו מעל בינוי קיים מאושר בהיתר יש להציע מרפסת תקינה לרווחת הדייר מעל הבינוי המוצע ולבצע הליך שלך משלוח הודעות או לחלופין לפרסם הקלה נוספת בגין שלביות ביצוע וזאת לגריעת המרפסת הנדרשת מהוראות התכנית. לאחר הליך פרסום/משלוח הודעות בהתאם לאמור בקשה זו תובא לדיון בוועדה וזאת כי הוראות התכנית מאפשרות גמישות בבינוי וזאת בהתאם לסעיף 9 (ט) המקנות לוועדה שיקול דעת תכנונית בנושא לשינוי מהבינוי כפי שמוגש בבקשה זו. 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.		: לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4629 תחילת תוקף:	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

29/11/1996 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית 4629 חל נספח בינוי מס' 3, שותק (מחייב). מוצע בבקשה תוספת בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בנדון, עפ"י סעיף 9(ט): הוועדה תהא רשאית לאשר שינויים מנספח הבינוי, המוצע הינו מעל בינוי קיים ותואם את מראה הכללי של הבניין - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4629 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 46.88 עבור הרחבת יח"ד המוצעת (טיפוס 2 עפ"י נספח). מוצע בבקשה: 37.88 מ"ר. ש.שרות מוצע: מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 12.05 מ"ר, 9 מ"ר נטו במסגרת קווי הבניין מעל ממ"ד מאושר קיים. שלביות ביצוע:		

עפ"י סעיף 9(ז): הבניה תבוצע ללא דילוג על קומה כלשהי, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה..., המוצע אינו בהינף אחד - יש להציע מרפסת תקינה בקומה מעל או לפרסם הקלה בגין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים: מוצע בינוי מעל בינוי קיים, המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי, נדרש 2/3 חתימות שכנים, לא הומצאו חתימות שכנים למוצע - יש להגיש 2/3 חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי המוצע הינו מעל בינוי קיים מאושר בהיתר, יש להציע מרפסת תקינה לרווחת הדייר מעל הבינוי המוצע או לפרסם הקלה בגין שלביות ביצוע ולהמציא חתימות שכנים למוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי המוצע הינו מעל בינוי קיים מאושר בהיתר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להציע מרפסת תקינה לרווחת הדייר מעל הבינוי המוצע או לפרסם הקלה בגין שלביות ביצוע	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להמציא 2/3 חתימות שכנים למוצע. 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. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ז): הבניה תבוצע ללא דילוג על קומה כלשהי, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה..., המוצע אינו בהינף אחד - יש להציע מרפסת תקינה בקומה מעל או לפרסם הקלה בגין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : - יש להגיש 2/3 חתימות שכנים כנדרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות 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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי המוצע הינו מעל בינוי קיים מאושר בהיתר, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24, והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו החוסרים לתוכנית, לא נדרש פרסום היות וע"ב התאימה את המוצע בהתאם לסעיף שלביות ביצוע בתוכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1972/0498.02</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן שושן יעקב
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

שחל 57 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	153	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1413א	תחילת תוקף	05/11/1989			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

בבנין מגורים, 4 קומות מעל קומת עמודים, 8 תתי חלקות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בניית 2 מרפסות זיז במפלס 5.70- חזית אחורית

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : 2 מרפסות זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת גבעת מרדכי, רחוב שחל 57 מבוקשת, בניית 2 מרפסות זיז במפלס 5.70- בחזית אחורית הפונה לשצ"פ עבור דירות מס' 1 ו-2 עפ"י תיק מידע התקבל קו בניין המסומן ב"כתום", בייעוץ עם מנהל האגף לעניין חריגה כאשר קו הבניין סומן במתכנות זו, התקבלה תשובה כדלקמן: "מקו בניין כתום ניתן לאשר מחוץ לקו זה רק מרפסות וכל עוד אין הוראה אחרת בתכנית שאוסרת זאת . בחינת המרפסת תתבצע בהתאם לכל הכללים שאת מכירה בהתאם לתוכניות שחלות מתאר/תקנות" תכנית 1413א החלה בחלקה לא סימנה קווי בניין בתשריט, וע"כ נתייחס לסימון קווי בניין בהתאם לתכנית מתאר (הייעוץ בנושא נערך מול מנהל האגף, תכתובת מצויה בארכיב האופטי של מערכת הרישוי. המרפסת מבוקשת בעומק של 1.20 מ'. כמותר. יש לתקן את כל ההערות שבתכנית a

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1413 א תחילת תוקף: 05/11/1989 ייעוד הקרקע: מגורים 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 04/1/204 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן מרפסות חורגות מקו בניין אחורי. יפורט. מרפסות זיז - יש לבחון על פי מסמך הנחיות למרפסות ולציין- מרווחים / שטח / עומק מבוקשות מרפסות זיז בחזית אחורית עבור דירות מס' 1 ו-2	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

שטחה: שטח מוצע לדירה 10.62 מ"ר, כמותר. קו בניין ומרווח: פירוט התאמת המרווח להנחיות המסמך: עפ"י תיק מידע התקבל קו בניין המסומן ב"כתום", בייעוץ עם מנהל האגף לעניין חריגה כאשר קו הבניין סומן במתכנות זו, התקבלה תשובה כדלקמן: "מקו בניין כתום ניתן לאשר מחוץ לקו זה רק מרפסות וכל עוד אין הוראה אחרת בתכנית שאוסרת זאת . בחינת המרפסת תתבצע בהתאם לכל הכללים שאת מכירה בהתאם לתוכניות שחלות מתאר/תקנות" תכנית 1413א החלה בחלקה לא סימנה קווי בניין בתשריט, וע"כ נתייחס לסימון קווי בניין בהתאם לתכנית מתאר (הייעוץ בנושא נערך מול מנהל האגף, תכתובת מצויה בארכיב האופטי של מערכת הרישוי. עפ"י הנחיות המחלקה לעניין מרפסות, 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." המרפסת מבוקשת בעומק של 1.20 מ'. כמותר. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 04/06/2024 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 (2.0218).		
חריגה מקו בניין לצורך בניית מרפסת זיז חריגה מקו בניין לצורך בניית מרפסת זיז בעומק 1.20 מ"מ בחזית אחורית הפונה לשצ"פ	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת גבעת מרדכי, רחוב שחל 57

מבוקשת,

בניית 2 מרפסות זיז במפלס 5.70- בחזית אחורית הפונה לשצ"פ

עבור דירות מס' 1 ו-2

עפ"י תיק מידע התקבל קו בניין המסומן ב"כתום", ביעוץ עם מנהל האגף לעניין חריגה כאשר קו הבניין סומן במתכנות זו, התקבלה תשובה כדלקמן:

"מקו בניין כתום ניתן לאשר מחוץ לקו זה רק מרפסות וכל עוד אין הוראה אחרת בתכנית שאוסרת זאת .

בחנית המרפסת תתבצע בהתאם לכל הכללים שאת מכירה בהתאם לתוכניות שחלות מתאר/תקנות"

תכנית 1413 א החלה בחלקה לא סימנה קווי בניין בתשריט, וע"כ נתייחס לסימון קווי בניין בהתאם לתכנית מתאר (הייעטץ בנושא נערך מול מנהל האגף, תכתובת מצויה בארכיב האופטי של מערכת הרישוי).

המרפסת מבוקשת בעומק של 1.20 מ'. כמותר.

יש לתקן את כל ההערות שבתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2012/0298.01</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממדי"ם.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמוסי חיים
עורך הבקשה	גלר דינה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

העלוי 1, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30162	93	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14014	תחילת תוקף	22/03/2012	100	מגורים ג	463

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים בן 5 קומות מעל קומת מחסנים מוצעות תוספות כדלהלן:

בארבעת הקומות הראשונות מוצעים 2 עמודות ממ"דים עבור הדיירים, כאשר בקומה הרביעית רק דייר אחד מתוך שניים מצטרף לבקשה.

בקומה החמישית מוצעת מרפסת גג מעל העמודה להרחבת הדירה

בארבעת הקומות למעט בדירה אחת בקומת הקרקע מוצע להפוך את שטח מרפסת השרות בסלון לשטח עיקרי.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

ובתנאים חוות דעת אדריכלית מוצע להפוך את מרפסות השרות בבקשה לשטח עיקרי, כלל הדיירים השתתפו בבקשה למעט אחד בקומת הקרקע שמציע גם ממ"ד, ע"כ נדרש לצרפו גם לבקשת השטח העיקרי במרפסת השרות, מאחר וגם לו אושרה מרפסת זיז בהיתר הקודם. כמו"כ מוצעות 2 עמודות ממ"דים, אין מניעה לאשר, אולם מוצע להזיז מעט את עמודת הממ"דים המזרחית בכדי שתתיישר עם קונטור הבניין לפי הסימון ע"ג ההרמוניקה. אין מניעה לאשר את מרפסת הגג ע"ג עמודת הממ"דים. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 14014 תחילת תוקף: 22/03/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 9700, 1658, 1005 התכנית מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה המירבי	26/06/2024	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין מס' יח"ד סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. מדובר על סגירות המרפסות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. מוצע להפוך את מרפסות השרות לשטח עיקרי- אין מניעה לאשר מאחר ובתב"ע מוצג כמעבר למרפסות הרגילות. ולכן מדובר בתואם תב"ע. כמו"כ מוצעים 2 עמודות של ממ"דים- בחזית דרומית ובחזית מזרחית. עמודות הממ"דים לא מופיעות בנספח הבינוי אולם מאחר ולא מוצג עבור הדיירים פתרון מיגוני בתב"ע אין מניעה לאשר פתרון מיגוני זה. קווי בניין השטח העיקרי מוצע בתוך קונטור הבניין ובתוך קווי הבניין, כך שאין מניעה לאשר. הממ"דים מוצעים מחוץ לקווי הבניין, אולם מאחר ולא נותר די שטח בתוך קווי הבניין עבור 2 עמודות ממ"דים הן מוצעות מחוץ לקווי הבניין. עמודה אחת מוצעת בחזית דרומית, חלקה בתוך קווי הבניין בתוך נישה של המבנה, אין מניעה לאשר- משתלב בבניין . עמודה שניה – מכיוון שלא נותר מקום בנישה הנגדית, מוצעת בחזית מזרחית בצמוד למבנה, עמודת ממ"דים , מאחר והעמודה מוצעת במרכז החזית- נדרש להזיז אותה		

שתהיה בקו ישר עם קונטור הבניין, בכך למזער את הבליטה המוצעת. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצעים שטחים עיקריים לדיירים בסך: 28.81 מ"ר. אחד הדיירים שמציע ממ"ד לדירתו לא מציע שטח עיקרי במרפסת השרות, מאחר ואושרה לו בעבר מרפסת, הוא נדרש להפוך את השטח לשטח עיקרי, נדרש לצרף את		

מרפסת השרות שלו לבקשה. שטחי שרות: מוצעים ממ"דים בשטח של: 94.03 מ"ר לכלל הדיירים. ממדים מוצע ממ"ד לכל דירה, למעט דייר אחד שלא הצטרף לבקשה, בקומה רביעית. מוצעות 2 עמודות ממ"דים כשכאמור נדרש להזיז עמודה אחת, כדי לא להוות פגיעה ארכיטקטונית. לכל דירה מוצע ממ"ד בשטח של: 9.00 מ"ר+ קירות, בממ"דים בהם הוצע מעט שטח עודף על 9.00 מ"ר הוא מוצע כעיקרי. מאחר ובעמודה אחת חתמו כלל הדיירים, ובעמודה השניה שלושה מתוך ארבעה דיירים- אין מניעה לאשר את המוצע גם מבחינת תימוכין קנייניים. 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 מוצעת מרפסת גג מעל הממ"ד בתוך קווי הבניין , כאשר חלק מן הממ"ד חורג מקווי הבניין המהווים סטיה נכרת. מאחר ומדובר בדירה שיש לה בתב"ע בקומה מתחת מרפסת, וכעת מוצע שם ממ"ד אין מניעה לאשר מבחינת השטחים, מאחר ומדובר בהרחבה של הדירה למטה. המרפסת לא חורגת מקווי הבניין. תימוכין קניינים בשטח משותף כלל הדיירים בבניין חתמו, גם הדייר שלא מציע ממ"ד- מבקש להפוך את מרפסת השרות לעיקרי, ולכן צורף לבקשה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 23.05.24 ע"י כהנה ענבל התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 25/06/2024 ע"י מרגלית ניר.		

התנגדויות לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית מוצע להפוך את מרפסות השרות בבקשה לשטח עיקרי, כלל הדיירים השתתפו בבקשה למעט אחד בקומת הקרקע שמציע גם ממ"ד, ע"כ נדרש לצרפו גם לבקשת השטח העיקרי במרפסת השרות, מאחר וגם לו אושרה מרפסת זיז בהיתר הקודם. כמו"כ מוצעות 2 עמודות ממ"דים, אין מניעה לאשר, אולם מוצע להזיז מעט את עמודת הממ"דים המזרחית בכדי שתתיישר עם קונטור הבניין לפי הסימון ע"ג ההרמוניקה. אין מניעה לאשר את מרפסת הגג ע"ג עמודת הממ"דים.		
הקלה מקווי הבניין בדבר תוספת 2 עמודות ממדי"ם.	16/01/2024	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**

חוות דעת אדריכלית

מוצע להפוך את מרפסות השרות בבקשה לשטח עיקרי, כלל הדיירים השתתפו בבקשה למעט אחד בקומת הקרקע שמציע גם ממ"ד, ע"כ נדרש לצרפו גם לבקשת השטח העיקרי במרפסת השרות, מאחר וגם לו אושרה מרפסת זיז בהיתר הקודם.

כמו"כ מוצעות 2 עמודות ממ"דים, אין מניעה לאשר, אולם מוצע להזיז מעט את עמודת הממ"דים המזרחית בכדי שתתיישר עם קונטור הבניין לפי הסימון ע"ג ההרמוניקה.

אין מניעה לאשר את מרפסת הגג ע"ג עמודת הממ"דים.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2001/0006.06</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית שתי מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר באבאיאן איתן
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	41

כתובת האתר

קרל נטר 127, מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	133	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת מעלות דפנה קיים בניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת מחסנים, הכולל 33 יח"ד עבור יחידת דיור מספר 3 מבקשים מרפסת בחזית דרומית .

פרסום הקלות –

בניית מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין

מרפסת זיז עד 2 מ' מעבר ל1.5 מ' המותרים

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 13.7.2021 כאשר לא הוגשו התנגדויות ניתן לראות כי יש לעדכן את טבלת ההקלות ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי .

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 : לא נדרש

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 9.11.2021

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לוועדה לאישור עבור המרפסת המבוקשת בחזית קדמית לדירה מספר 3 . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות על גבי תכנית ב כולל עדכון טבלת ההקלות באופן שההקלה בדבר " מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' מקו הבניין המאושר " תוסר וכן יש להציג באופן ברור את הגבהת מפלס הפיתוח מתחת למרפסת לפי הנחית מנהל אגף רישוי כולל הצגת פרט .
02/06/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית בתאריך 13.9.2021 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו הוגש ערר בשל החלטת וועדת המשנה ולכן בתאריך 2.2.2022 נדונה הבקשה בוועדת הערר והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וזאת כי בהחלטה צוין שאין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית. עוד ניתן לראות כי בפרוט ציינו כי המרפסת מתוכננת בשונה

מתקנות החוק ולכן לא מאושרת . לאחר וועדת הערר התקיימה פגישה עם מנהל אגף רישוי ועורך הבקשה על מנת לתת מענה בהתאם למגבלות הקיימות בשטח ולכן הוחלט כי המרפסת אשר ביקשו בפתיחת תיק בחזית מערבית תוסר ולעניין המרפסת המבוקשת בחזית דרומית סוכם כי "לאחר בדיקה נוספת ביחס לדיונים שהתקיימו בוועדת ערר לא מתאפשר למקם את גובה המרפסת ולהסתפק בגובה של 1.5 מ' וגם לא מתאפשר מעשית למקם שם קירות אבן היקפיים שכן יחסמו את חלונות המחסנים הממוקמים במפלס התחתון ע"כ הפתרון הנכון שיאפשר את בניית המרפסת המבוקשת בחזית הדרומית הינה למעשה להגביה את פיתוח השטח ב 50 ס"מ נוספים כך שרצפת המרפסת ביחס לגובה הגינה יעמוד על 1 מ' ולא 1.5 מ' בהתאם להנחיית הקודמת לגבי הסגירה ההיקפית אשר למעשה עלול לחסום את חלונות המחסנים , נכון הוא במקרה מעין זה שלא להוריד קירות אבן אלא רפפות בלבד כך שיתאפשר אוורור נאות של המחסנים בהתאם לפגישה זו הוגשה תכנית מתוקנת אשר מובאת עכשיו לוועדה . תוכנית זו נבחנה גם בהתאם להוראות תב"ע 1439 א הקובעת אזור מגורים 3 מיוחד תקפה מיום 28/10/1976 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינו : אין נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר קיימת חריגה למרפסת המבוקשת בעומק של 1.5 מטר מקו בנין קדמי לכיוון רחוב מקווה ישראל בפתיחת התיק ביקשו מרפסת נוספת החורגת מקו בנין צידי כאשר מרפסת זו בוטלה ולכן ההקלה שפורסמה בדבר " מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' מקו הבניין המאושר " מבוטלת . בינוי :		

עבור דירה מספר 3 מבקשים מרפסת בחזית קדמית לכיוון רחוב מקווה ישראל בגובה של 1 מטר מפני הקרקע ובהתאם להנחיות מנהל האגף בנושא האומר כי יש להגביה את מפלס הקרקע ב-50 ס"מ ולסגור את הגובה המתקבל ברפרפות על מנת לאורר את המחסנים הקיימים . יובהר כי פורסמה הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין המאושרים וכן המרפסת חורגת בשיעור שאינו עולה על 40% מקו בנין קידמי אין צורך בתוכנית צל היות ומדובר במרפסת המהווה פיתוח תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות על גבי תכנית ב כולל עדכון טבלת ההקלות באופן שההקלה בדבר " מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' מקו הבניין המאושר " תוסר וכן יש להציג באופן ברור את הגבהת מפלס הפיתוח מתחת למרפסת לפי הנחית מנהל אגף רישוי כולל הצגת פרט . התנגדויות לא התקבלו		
ועדת הערר שמעה את טענות הצדדים באריכות בכתב ובעל-פה ושוכנעה כי אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית אשר דחתה את הבקשה להיתר. ראה החלטה בארכיב האופטי	02/02/2022	החלטת ועדת ערר : לדחות במתכונת המוצעת
ברחוב: קרל נטר 127, שכונת מעלות דפנה . בניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת מחסנים, בן 33 יח"ד קיימות. מוצעת: לדירה מס' 3 במפלס +0.00 : 2 מרפסות זיז מרפסת 1 – ממוקמת בחזית קדמית לכיוון רחוב מקווה ישראל בגובה של 1.35 מ' מפני הקרקע, חורגת מקווי הבניין המאושרים בכ-1.50 מ' בשטח של 6.00 מ"ר. פורסמה הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין	13/09/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המאושרים. - יש להביא תוכנית צל למרפסות עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, בניה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בחזית הקדמית, בכפוף לפרסום ההקלה ניתן יהיה לבנות מרפסת הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטת מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. על כן המוצע מהווה סטייה ניכרת לפי החוק כאמור. ניתן יהיה לבקש הגבהת קרקע עבור המרפסת בחזית הקדמית נראה שקיים עץ מתחת למרפסת המבוקשת , - יש להציג סקר עצים לקבל את אישור אגף שפ"ע טרם דיון נוסף. - בכפוף להצגת רוב קנייני לבניה ע"ג שטח משותף ובכפוף לאישור עיצובי מטעם ראש הצוות. מרפסת 2 - ממוקמת בחזית צידית, בגובה של 1.21 מ' מפני הקרקע, חורגת מקווי הבניין המאושרים בכ-2.00 מ' בשטח של 6.00 מ"ר. פורסמה הקלה לבניית מרפסת זיז עד 2 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, בניה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בחזית צידית, בכפוף לפרסום ההקלה ניתן יהיה לבנות מרפסת זיז החורגת ב-10% או פחות מהמרווח שנקבע ולהשאיר מרחק של 2.70 מ' לפחות מגבול החלקה הצידי של המגרש. המוצע מהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף זה כאמור עומק המרפסת חורג מה-10% המותרים, נוסף על כך גובה המרפסת מפני הקרקע הסופי נמוך		

מה 2.50 מ' המותרים בחוק. על כן לא ניתן יהיה לאשר את המרפסת המבוקשת. התנגדויות הוגשה התנגדות 1 שהוסרה ע"י השכן באותה הקומה. במסגרת הבקשה לא הוקפצו תנאים טרם דיון. נראה שקיים עץ מתחת למרפסת המבוקשת בחזית קדמית , - יש להציג סקר עצים לקבל את אישור אגף שפ"ע טרם דיון נוסף. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקונת		
לדחות במתכונת המוצעת ברחוב: קרל נטר 127 , שכונת מעלות דפנה . בניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת מחסנים, בן 33 יח"ד קיימות. מוצעת: לדירה מס' 3 במפלס +0.00 : 2 מרפסות זיז מרפסת 1 – ממוקמת בחזית קדמית לכיוון רחוב מקווה ישראל בגובה של 1.35 מ' מפני הקרקע, חורגת מקווי הבניין המאושרים בכ-1.50 מ' בשטח של 6.00 מ"ר. פורסמה הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין המאושרים. - יש להביא תוכנית צל למרפסות עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, בניה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בחזית הקדמית, בכפוף לפרסום ההקלה ניתן יהיה לבנות מרפסת הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטת מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40%	17/08/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. על כן המוצע מהווה סטייה ניכרת לפי החוק כאמור. ניתן יהיה לבקש הגבהת קרקע עבור המרפסת בחזית הקדמית נראה שקיים עץ מתחת למרפסת המבוקשת , - יש להציג סקר עצים לקבל את אישור אגף שפ"ע טרם דיון נוסף. - בכפוף להצגת רוב קנייני לבניה ע"ג שטח משותף ובכפוף לאישור עיצובי מטעם ראש הצוות. מרפסת 2 - ממוקמת בחזית צידית, בגובה של 1.21 מ' מפני הקרקע, חורגת מקווי הבניין המאושרים בכ-2.00 מ' בשטח של 6.00 מ"ר. פורסמה הקלה לבניית מרפסת זיז עד 2 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, בניה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בחזית צידית, בכפוף לפרסום ההקלה ניתן יהיה לבנות מרפסת זיז החורגת ב-10% או פחות מהמרווח שנקבע ולהשאיר מרחק של 2.70 מ' לפחות מגבול החלקה הצידי של המגרש. המוצע מהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף זה כאמור עומק המרפסת חורג מה-10% המותרים, נוסף על כך גובה המרפסת מפני הקרקע הסופי נמוך מה-2.50 מ' המותרים בחוק. על כן לא ניתן יהיה לאשר את המרפסת המבוקשת. התנגדויות הוגשה התנגדות 1 שהוסרה ע"י השכן באותה הקומה. · לא התקבלו במסגרת הבקשה לא הוקפצו תנאים טרם דיון.		

נראה שקיים עץ מתחת למרפסת המבוקשת בחזית קדמית , - יש להציג סקר עצים לקבל את אישור אגף שפ"ע טרם דיון נוסף.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1439 א תחילת תוקף: 28/10/1976 אזור מגורים: 3 מיוחד ללא נספח בינוי 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: 21.3.21 ע"י המח' למידע תכנוני · נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין קדמי: לכיוון רחוב מקווה ישראל מבוקשת מרפסת זיז בחריגה של 1.50 מ' מקווי הבניין המאושרים. קו בניין צידי: מבוקשת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' מקו הבניין המאושר פורסמו ההקלות הבאות: בניית מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין מרפסת זיז עד 2 מ' מעבר ל1.5 מ' המותרים מאחר וגובהן של המרפסות הינו 1.45 מ' - פחות מה2.40 מ' המוגדרים בתקנות סטייה ניכרת לא ניתן לאשר את המרפסות זיז המבוקשות בחריגה. מרפסות זיז - במפלס +0.00 מבוקשות 2 מרפסות זיז לדירה מס' 3 : מרפסת 1 -	09/08/2021	חוות דעת תכנונית

ממוקמת בחזית קדמית לכיוון רחוב מקווה ישראל בגובה של 1.35 מ' מפני הקרקע, חורגת מקווי הבניין המאושרים בכ-1.50 מ' בשטח של 6.00 מ"ר. פורסמה הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין המאושרים. עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, בניה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בחזית הקדמית, בכפוף לפרסום ההקלה ניתן יהיה לבנות מרפסת הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטת מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. על כן המוצע מהווה סטייה ניכרת לפי החוק כאמור. ניתן יהיה לבקש הגבהת קרקע עבור המרפסת בחזית הקדמית בכפוף להצגת רוב קנייני לבניה ע"ג שטח משותף ובכפוף לאישור עיצובי מטעם ראש הצוות. נראה שקיים עץ מתחת למרפסת המבוקשת, יש להציג סקר עצים לקבל את אישור אגף שפ"ע טרם דיון נוסף. מרפסת 2 - ממוקמת בחזית צידית, בגובה של 1.21 מ' מפני הקרקע, חורגת מקווי הבניין המאושרים בכ-2.00 מ' בשטח של 6.00 מ"ר. פורסמה הקלה לבניית מרפסת זיז עד 2 מ' מעבר ל 1.5 מ' המותרים עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, בניה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבניה בחזית צידית, בכפוף לפרסום ההקלה ניתן יהיה לבנות מרפסת זיז החורגת ב-10% או פחות מהמרווח שנקבע ולהשאיר מרחק של 2.70 מ' לפחות מגבול החלקה הצידי של המגרש. המוצע מהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף זה כאמור עומק המרפסת חורג מה-10% המותרים,		

נוסף על כך גובה המרפסת מפני הקרקע הסופי נמוך מה2.50מ' המותרים בחוק. על כן לא ניתן יהיה לאשר את המרפסת המבוקשת. התנגדויות · לא התקבלו במסגרת הבקשה לא הוקפצו תנאים טרם דיון. אישור ר"צ - במידה ותבוקש הגבהת קרקע ע"ג שטח משותף אישור אגף שפ"ע טרם דיון נוסף – מאחר וקיים עת מתחת למפרסת המבוקשת בחזית הקדמית.		
בניית מרפסות זיז מחוץ לקו בנין - מרפסת זיז עד 2 מ מעבר ל1.5 מ המותרים	22/06/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור עבור המרפסת המבוקשת בחזית קדמית לדירה מספר 3.

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות על גבי תכנית ב כולל עדכון טבלת ההקלות באופן שההקלה בדבר " מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' מקו הבניין המאושר " תוסר וכן יש להציג באופן ברור את הגבהת מפלס הפיתוח מתחת למרפסת לפי הנחית מנהל אגף רישוי כולל הצגת פרט .

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2012/0500.01</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות+ החלפת שטח שירות לעיקרי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יפלא יעל
מתכנן השלד	שוורץ נתנאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

קהתי פנחס 14, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30230	106	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977	1ב	מעבר ציבורי להולכי רגל	
1925	תחילת תוקף	11/08/1977	1ה	שטח לבניין ציבורי	2927
1925	תחילת תוקף	11/08/1977	ה	שטח לבניין ציבורי	3460
3450א	תחילת תוקף	01/10/1992			
3450א	תחילת תוקף	01/10/1992	8ב	אזור מגורים 2 מיוחד	1382
3450ב	תחילת תוקף	12/02/1995			
3450ב	תחילת תוקף	12/02/1995			
3450ב	תחילת תוקף	12/02/1995	13	אזור מגורים 2 מיוחד	1356
4955	תחילת תוקף	30/03/1996			
4955	תחילת תוקף	30/03/1996	13	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

במבנה קיים עבור דירה קיימת מוצעת המרת מרפסת שרות לשטח עיקרי בסך: 4.93 מ"ר.

כמו"כ מוצעות לדירה בחזית צפונית 2 מרפסות זיז בסך כולל של 12.00 מ"ר.

מידע קודם

מתאריך	
03/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	בנוגע להתנגדות נוספת זו שהוגשה כדלהלן: חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. לאחר קבלת כתב הטענות, נבדק העניין והתברר כי אכן נשלחה התנגדות אולם בשל באג במערכת לא נקלטה במערכת, ולא נדונה בפני הוועדה. ע"כ מובא כעת להכרעת הוועדה האם לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בשל התקלה. תמצית הטענות: מר רוז טוען כי הוא מעוניין גם כן לבנות מרפסת זהה לשכן ואף היה מוכן לבנות איתו אולם כעת הבקשה הזו תמנע ממנו בעתיד לממש את המרפסת שרצה. מר אסרף טוען כי: המרפסת המוצעת כהמשך למרפסת שרות, מוצעת כמרפסת סוכה ואילו למר אסרף ישנה מרפסת סוכה של כ-60 ס"מ, והוא זה שרצה לבנות שם מרפסת סוכה משלו וכעת הוא נחסם, כמו"כ התכנון בחזית אינו סימטרי ואינו נותן מענה תכנוני ועיצובי לכולם כראוי. המרפסת השניה ממוקמת במרכז החזית מה שימנע בעתיד לתת מרפסת סוכה לשאר הדיירים.

מציע לתת תכנון מושכל לכולם כך שאף אחד לא יפסיד. תגובת המחלקה: מעיון בחזיתות המבנה עולה כי בחזית הקדמית ישנן מרפסות סוכה לכלל הדירות , ואילו בחזית האחורית מה שהמבקש רוצה היא מרפסת, ללא תלות בקירוי- כיוון שלא נדרשת לו מרפסת סוכה נוספת כמו לשאר הדיירים. לא ברור מדוע המתנגדים חוזרים שוב ושוב על טענותיהם כי המרפסות הנוספות אל נותנות מענה לסוכה בשעה שכלל לא נדרשו לתת מענה לדירות שיש להן כבר סוכה. יתר על כן- הוועדה נתנה את דעתה לעניין מרפסות סוכה, ודרשה תכנית צל מיטיבה לכלל הדיירים, וחתימות של כולם, לאור ההתנגדויות לא נראה שיתקבלו חתימות של כולם, ולכן הוועדה ביקשה לדון בכך בדיון חוזר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4955 תחילת תוקף: 30/03/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדויותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך. לאחר קבלת כתב הטענות, נבדק העניין והתברר כי אכן	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

נשלחה התנגדות אולם בשל באג במערכת לא נקלטה במערכת, ולא נדונה בפני הוועדה. ע"כ מובא כעת להכרעת הוועדה האם לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בשל התקלה. תמצית הטענות: מר רוז טוען כי הוא מעוניין גם כן לבנות מרפסת זהה לשכן ואף היה מוכן לבנות איתו אולם כעת הבקשה הזו תמנע ממנו בעתיד לממש את המרפסת שרצה. מר אסרף טוען כי: המרפסת המוצעת כהמשך למרפסת שרות, מוצעת כמרפסת סוכה ואילו למר אסרף ישנה מרפסת סוכה של כ-60 ס"מ, והוא זה שרצה לבנות שם מרפסת סוכה משלו וכעת הוא נחסם, כמו"כ התכנון בחזית אינו סימטרי ואינו נותן מענה תכנוני ועיצובי לכולם כראוי. המרפסת השניה ממוקמת במרכז החזית מה שימנע בעתיד לתת מרפסת סוכה לשאר הדיירים. מציע לתת תכנון מושכל לכולם כך שאף אחד לא יפסיד. תגובת המחלקה: מעיון בחזיתות המבנה עולה כי בחזית הקדמית ישנן מרפסות סוכה לכלל הדירות, ואילו בחזית האחורית מה שהמבקש רוצה היא מרפסת, ללא תלות בקירוי- כיוון שלא נדרשת לו מרפסת סוכה נוספת כמו לשאר הדיירים. לא ברור מדוע המתנגדים חוזרים שוב ושוב על טענותיהם כי המרפסות הנוספות אל נותנות מענה לסוכה בשעה שכלל לא נדרשו לתת מענה לדירות שיש להן כבר סוכה. יתר על כן- הוועדה נתנה את דעתה לעניין מרפסות סוכה, ודרשה תכנית צל מיטיבה לכלל הדיירים, וחתימות של כולם, לאור ההתנגדויות לא נראה שיתקבלו חתימות של כולם, ולכן הוועדה ביקשה לדון בכך בדיון חוזר.		

כתבי ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה והתקבלו חלקית. הוועדה החליטה לאשר את המרפסת וזאת בכפוף להגשת תכנית צל מיטבה לכלל הדיירים חתומה ע"י כל הדיירים שבחזית . כמו כן נדרש להגיש צמד מרפסות כפי הנוהל האגפי, או לחילופין מעקה דמה. במידה ולא ניתן יהיה להשיג חתימות הבקשה תובא לדיון פנימי נוסף. יצוין כי ההתנגדות הנוגעת לזכויות הבניה הוסרה. יש להגיש תכנית מתוקנת כנדרש.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4955 תחילת תוקף: 30/03/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 1925, 3450 א, 3450 ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף הקלות ו/או סטיה נכרת. נספח בינוי נספח מס' 1. הבניה המוצעת לא מוצעת מכח התב"ע, אלא מעבר לה, ולכן לא מוצגת בנספח הבינוי. קווי בניין השטח העיקרי מוצע בתוך הדירה, מרפסת אחת מוצעת בתוך קווי הבניין, ומרפסת שניה מוצעת מעבר לקווי הבניין. המרווח הינו 5 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2.00 מ'. העומק מהווה 40% מהמרווח. אין מניעה לאשר את החריגה מקווי הבניין מאחר ומותר בחזית זו- חזית אחורית עד 2.00 / 40% מ' מהמרווח הנמוך מביניהם. מספר קומות לא רלוונטי		

גבהים		
לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
מוצע להמיר מרפסת שרות שלטח עיקרי ע"ח שטח שנותר מהתב"ע.		
כבר בהיתר קודם 2012/500 בוצע חישוב של השטח שנותר מהתב"ע ולא מומש, בסך: 103.58 מ"ר, לחלק לכלל הדיירים- נותר לכל דייר- 4.93 מ"ר.		
בהיתר קודם דייר מס' 1 ניצל את השטח וכעת דייר מס' 15 מבקש לנצל את השטח.		
השטח המוצע: 4.93 מ"ר- אין מניעה לאשר- עומד במותר.		
אולם לאחר עיון בהתנגדויות עולה כי בתקנון הבית המוסכם נכתב כי הזכויות בבניין שייכות רק לדירות הגג, ולכן עד לקבלת אישורם לא ניתן לאשר את תוספת השטח העיקרי המוצע.		
שטחי שרות:		
לא רלוונטי		

ממדים		
לא רלוונטי		
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		
בחזית צפונית מוצעות 2 מרפסות זיז לדירה קיימת בקומה ג'.		
סך השטחים של 2 המרפסות יחד: 12.00 מ"ר.		
מרפסת אחת מוצעת מתוך מרפסת שרות כשמוצע להמיר אותה לשטח עיקרי.		

ומרפסת שניה בחזית הדירה. עומק המרפסות המוצעות: 2.00 מ'. רוחבן- 3.00 מ'. המרפסת המוצעת מתוך מרפסת השרות- מוצעת בנישה של הבניין- אין מניעה לאשר מרפסת בתוך נישה זו. המרפסת השניה מוצעת בחזית הדירה גם על קיר של הממ"ד. לא ניתן לאשר מרפסת על קיר ממ"ד- יש להזיז את המרפסת לתוך החזית. ע"ב מציעה ע"ג החזית תכנית צל למרפסות לשאר הדירות, אולם זו לא מוצגת ע"ג התכניות- יש להציג את תכנית הצל ע"ג התכניות. כמובן שיש להגיש תכנית צל למרפסות סוכה, אותה על ע"ב להביא לאישור הבוחן, ורק לאחר מכן ליידע את השכנים בכך. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי תנאים טרם דיון יזן ע"י הבוחן התנגדויות		

הוגשו 3 התנגדויות, להלן תמציתן: המתנגד הראשון- מרדכי פלדשטיין- טוען כי כבר שנים שהם מבקשים להוציא מרפסות סוכה ולא יתכן שדייר אחד יוציא בלי לדבר עם שאר השכנים, ולא יתן להם אפשרות לקבל מרפסות סוכה בעתיד . המתנגד השני ריצרד רוז טוען כי השכן לא הגיש תכנית צל לשאר השכנים בבניין, ומכיוון וגם הם מעוניינים במרפסות סוכה- הם לא מוכנים שזה יעבור ללא אישורם והתייחסות אליהם. והם לא מעוניינים שהתכנית לא תוגש לאחר התייעצות והתחשבות בהם, ולא באופן שרירותי מתנגד נוסף אברהם קוסמן טוען כי בתקנון הבית המוסכם זכויות הבניה המיותרות מוצמדות לדירות הגג ורק הם יכולים לנצלם, הוא מצטט מתקנון הבית המוסכם, וטוען כי אלו הזכויות שלו כדייר של אחת מדירות הגג, מצורף להתנגדות תקנון בית משותף בו אכן מצון כי זכויות הבניה שייכות לדירות הגג בלבד ורק הם יכולים לנצלם. תגובת המחלקה: אכן לא ניתן לאשר את השטח העיקרי ללא אישורם של בעלי הזכויות בבניין. כמו"כ עד להגשת תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה לאישור הבוחן בתיק וליידוע השכנים לא ניתן לאשר את המרפסות. לאחר התיקונים ויידוע השכנים- באם יוותרו התנגדויות- יוזמנו השכנים והמתנגדים לדיון בוועדה. חוות דעת אדריכלית לעניין השטח העיקרי- לכאורה היה נראה שניתן לאשר אולם לאור תקנון הבית המוסכם שצורף להתנגדות של אחד מבעלי הזכויות עולה כי לא ניתן לנצל זכויות בבניין ללא הסכמת אחד מדיירי דירות הגג, ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. לעניין המרפסות- אין מניעה לאשר את המרפסות עצמן, אולם לא הוגשה תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה התואם		

את אופי השכונה ולא הובא לאישור בוחן התיק ולא לידיעת השכנים, ע"כ עד להגשת תכנית מסודרת לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות. תיקון תכנית a		
חוות דעת אדריכלית לעניין השטח העיקרי- לכאורה היה נראה שניתן לאשר אולם לאור תקנון הבית המוסכם שצורף להתנגדות של אחד מבעלי הזכויות עולה כי לא ניתן לנצל זכויות בבניין ללא הסכמת אחד מדיירי דירות הגג, ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. לעניין המרפסות- אין מניעה לאשר את המרפסות עצמן, אולם לא הוגשה תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה התואם את אופי השכונה ולא הובא לאישור בוחן התיק ולא לידיעת השכנים, ע"כ עד להגשת תכנית מסודרת לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות. תיקון 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.	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חריגה בקו בנין לצורך בניית מרפסת עמידה ב40%	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		המותרים
		בניית מרפסת בעומק 2.00 מ"מ מעבר ל1.5 מ"מ המותרים

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
	יש לקבל תכנית הכוללת תכנית צל של מרפסות מיטבית לכל דיירי הבניין לבדיקת ראש צוות	10

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

בנוגע להתנגדות נוספת זו שהוגשה כדלהלן:

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדונה הבקשה בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, אולם לאחר תגובת הוועדה התקבל כתב התנגדות נוסף מאת מר ריצרד רוז, הטוען כי הוא מיצר על כך שלא זימנו אותם לוועדה בכדי לדון בהתנגדותיהם, וכן טוען כי שכנו- מר חיים אסרף שלח התנגדות לעיריה, ואף קיבל אישור "התקבל" על כך, אולם ההתנגדות לא הופיעה במערכת ולכן הוועדה לא דנה בכך.

לאחר קבלת כתב הטענות, נבדק העניין והתברר כי אכן נשלחה התנגדות אולם בשל באג במערכת לא נקלטה במערכת, ולא נדונה בפני הוועדה.

ע"כ מובא כעת להכרעת הוועדה האם לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בשל התקלה.

תמצית הטענות:

מר רוז טוען כי הוא מעוניין גם כן לבנות מרפסת זהה לשכן ואף היה מוכן לבנות איתו אולם כעת הבקשה הזו תמנע ממנו בעתיד לממש את המרפסת שרצה.

מר אסרף טוען כי:

המרפסת המוצעת כהמשך למרפסת שרות, מוצעת כמרפסת סוכה ואילו למר אסרף ישנה מרפסת סוכה של כ-60 ס"מ, והוא זה שרצה לבנות שם מרפסת סוכה משלו וכעת הוא נחסם, כמו"כ התכנון בחזית אינו סימטרי ואינו נותן מענה תכנוני ועיצובי לכולם כראוי.

המרפסת השניה ממקמת במרכז החזית מה שימנע בעתיד לתת מרפסת סוכה לשאר הדיירים.

מציע לתת תכנון מושכל לכולם כך שאף אחד לא יפסיד.

תגובת המחלקה:

מעיון בחזיתות המבנה עולה כי בחזית הקדמית ישנן מרפסות סוכה לכלל הדירות, ואילו בחזית האחורית מה שהמבקש רוצה היא מרפסת, ללא תלות בקירוי- כיוון שלא נדרשת לו מרפסת סוכה נוספת כמו לשאר הדיירים.

לא ברור מדוע המתנגדים חוזרים שוב ושוב על טענותיהם כי המרפסות הנוספות אל נותנות מענה לסוכה בשעה שכלל לא נדרשו לתת מענה לדירות שיש להן כבר סוכה.

יתר על כן- הוועדה נתנה את דעתה לעניין מרפסות סוכה, ודרשה תכנית צל מיטיבה לכלל הדיירים, וחתימות של כולם, לאור ההתנגדויות לא נראה שיתקבלו חתימות של כולם, ולכן הוועדה ביקשה לדון בכך בדיון חוזר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0268.01</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה להרחבת יח"ד, תוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סויסה משה אריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	46

כתובת האתר

יוסף חכמי 16, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30195	207	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2022ב	תחילת תוקף	11/12/1983	32א	אזור מגורים 5 מיוחד	7692
3263א	תחילת תוקף	21/05/1989	12	אזור מגורים 5 מיוחד	
797522	תחילת תוקף	20/08/2022			
797522	תחילת תוקף	20/08/2022	1	מגורים ב	7362
9758	נגנזה	20/09/2010	207	אזור מגורים מיוחד	2624

תאור הבקשה

במבנה קיים עבור דירה קיימת מוצעות תוספות בניה כדלקמן:

בקומה א מוצעות תוספות בחזית דרומית בתוך הדירה.

כמו"כ מוצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירה, ושינויים בחזיתות.

בקומה ב' מוצעת תוספת קומה שלמה מעל הדירה הקיימת כהרחבה לדירה הקיימת.

כמו"כ מוצעת מרפסת גג בחזית מזרחית לכל אורך החזית.

מידע קודם

מתאריך		
חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת עפ"י תב"ע לא מוצע לממש את כל השטחים, אין מניעה לאשר. מוצעים שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר. מרפסת השרות הקיימת לא מוצגת כשטח עיקרי מוצע אלא קיים- יש להציע. לעניין המתנגדים: מובא להכרעת הוועדה האם יש להזמין את המתנגדים לאור כך שהבקשה תואמת תב"ע. תיקון תכנית a	07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 797522 תחילת תוקף: 20/08/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 2022ב', 3263א התכנית כפופה לתכנית מתאר, משנה אותה רק לעניין ההוראות המופיעות בתכנית זו.	25/06/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר קומות קווי בניין אין חריגה בסטייה נכרת בבקשה נספח בינוי הבינוי מוצע עפ"י נספח בינוי מאושר. בקומה א מוצעים שינויים בחזיתות לפתחים, אין מניעה לאשר, מאחר והשינוי מוצע בשתי הקומות הנראות לעין בחזית זו. כמו"כ ע"ב לא מציע את כל השטח שניתן לתת לדירה זו. מאחר ולא מוצע ניווד כלשהו או בינוי שונה, אין מניעה לאשר גם ללא בקשה של כל הבינוי האפשרי. בקומה א, ע"ב מציגה תוספת בחזית מערבית, אולם עפ"י התב"ע התוספת כוללת גם שטח של מרפסת שרות בחזית זו, שלא מוצעת כאן בבקשה אלא מוצגת כקיימת. יש להציג את מרפסת השרות כשטח עיקרי מוצע. הנספח לא מחייב לעניין החזיתות. קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין המאושרים		

מספר קומות מוצעת קומה נוספת על הגג- אין מניעה לאשר, תואמת תב"ע. גבהים הגובה המוצע תואם את נספח הבינוי. מספר יחידות דיור לא רלוונטי. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 124.58 מ"ר. השטח מוצע עפ"י נספח בינוי ותואם לנספח. נדרש להוסיף את השטח של מרפסת השרות, עדיין יעמוד במותר.		

שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שרות. ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים בתב"ע מוצע חדר מחוזק לדירה וכעת הוא לא מוצע כחלק מהשט שלא מוצע. יש לקבל אישור פקע"ר למוצע. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות		

מוצעת מרפסת גג לדירה העליונה בפחות שטח ממה שמאושר בתב"ע לאור כך שמציעים פחות מהשטח המותר בקומה התחתונה, אין מניעה לאשר. שטח המרפסת: 10.52 מ"ר. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בתוספת תואמת תב"ע- לא נדרשות חתימות. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י בצלאל אורטל מתאריך 15/05/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 27/03/2024 התנגדויות הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה: המתנגדים הינם רופאי שיניים בבניין, אשר מתנגדים לאור כך שיגרמו להם זעזועים ורעידות בעת הבניה דבר אשר יפגע בפרנסתם. כמו"כ התשתיות בבניין אינן טובות וכעת מעונינים להרוס אותם יותר. לעניין הבקשה- הם טוענים כי מדובר בסטיה נכרת.		

וכן כי לא מוצעים עניני בטיחות ועניני נגישות. וכן עולה החשש לפיצול יח"ד. תגובת המחלקה: המתנגדים מפעילים מרפאת שיניים במקום, נדרש להגיש היתר לשימוש חורג בדירת מגורים. כמו"כ הבקשה נבחנה ולא נמצא סטיה נכרת, וכן היא תואמת תב"ע כך שלא נראה שיש מה להתנגד לכך. מובא להכרעת הוועדה האם יש להזמין את המתנגדים לאור כך שהבקשה תואמת תב"ע. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת עפ"י תב"ע לא מוצע לממש את כל השטחים, אין מניעה לאשר. מוצעים שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר. מרפסת השרות הקיימת לא מוצגת כשטח עיקרי מוצע אלא קיים- יש להציע. לעניין המתנגדים: מובא להכרעת הוועדה האם יש להזמין את המתנגדים לאור כך שהבקשה תואמת תב"ע.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת עפ"י תב"ע לא מוצע לממש את כל השטחים, אין מניעה לאשר.

מוצעים שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר.

מרפסת השרות הקיימת לא מוצגת כשטח עיקרי מוצע אלא קיים- יש להציע.

לעניין המתנגדים: מובא להכרעת הוועדה האם יש להזמין את המתנגדים לאור כך שהבקשה תואמת תב"ע.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1992/0031.04</u>
מספר סידורי	<u>84</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 3318, ממ"ד ומרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרינבוים יהודה מרדכי
עורך הבקשה	פרמישילן איטה רחל
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

שטרן אברהם 20, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	160	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30415ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3318	תחילת תוקף	26/09/1984			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/09	אושרה	25/12/1972			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", כעת התקבלה בקשה לשינוי מבקש,

המבקש הנוכחי: מזל ממרוט שמה, דרכון: 93960139, המבקש החדש: יהודה גרינבוים, מ.ז.מ.: 211533211

מידע קודם

מתאריך		
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים	דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", כעת התקבלה בקשה לשינוי מבקש, המבקש הנוכחי: מזל ממרוט שמה, דרכון: ח93960139, המבקש החדש: יהודה גרינבוים, מ.ז.מ.: 211533211
01/07/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3318 תחילת תוקף: 29/09/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", כעת התקבלה בקשה לשינוי מבקש, המבקש הנוכחי: מזל ממרוט שמה, דרכון: ח93960139, המבקש החדש: יהודה גרינבוים, מ.ז.מ.: 211533211
22/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, ממ"ד ומרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמו הקלות כנדרש, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לצמצום עומק המרפסת

המוצעת למותר עפ"י תקנות. מרפסת זיז : חזית דרומית: המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת - יש לצמצם את עומק המרפסת למותר עפ"י תקנות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, ממ"ד ומרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמו הקלות כנדרש, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לצמצום עומק המרפסת המוצעת למותר עפ"י תקנות. מרפסת זיז : חזית דרומית: המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת - יש לצמצם את עומק המרפסת למותר עפ"י תקנות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.	13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	07/05/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 3318 תחילת תוקף: 29/09/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3318 חל נספח בינוי מס' 11, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח וממ"ד ומרפסת זיז בשונה מנספח, התוספת המוצעת ליח"ד מס' 13 ו-15 קטנה מהמאושר בנספח היות והמוצע עפ"י נספח מהווה חריגה מגבול המגרש, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3318 ותוכנית מתאר 62 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית - מוצע ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) שטח בניה:		

עפ"י תב"ע: בהוראות תוכנית 3318 אין התייחסות לשטחי הבניה, הבניה המותרת לחלקה מס' 160 הינה עפ"י נספח בינוי מס' 11. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בחזית צפונית ללא שינוי מנספח הבינוי, השטח המוצע הינו: סה"כ: 71.44 מ"ר שטח עיקרי ו-21.42 מ"ר שטח מרפסות שרות. ממ"ד: חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה של כ-3.13 מ' מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. המוצע כעת עולה על 50% מהמרווח ו-3 מ', אך מבחינת נתוני המיקום נראה כי אין מיקום אחר לתוספת ממ"ד בחלקה זו והחריגה המוצעת הינה חריגה המינימלית לצורך קבלת רוחב ממ"ד תקני, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע והוצגה תוכנית צל כנדרש ליתר דיירי הבניין, התקבל אישור מנהל האגף למוצע, מתוּק - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: חזית דרומית: מוצעות מרפסת זיז בחריגה מקו בניין כתום בשיעור של כ-3.15 מ', עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% עד 2 מ', המרווח נע בין 4.8 מ' ל-5 מ' והמוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת - יש לצמצם את עומק המרפסת למותר עפ"י תקנות. שלביות ביצוע: "תותר בניה בשלבים, לא תותר בניה על עמודים או דילוג על קומה" מוצעת בניה שאינה בהינף אחד, הבניה כוללת מעטפת לדירות שאינן משתתפות בבניה כעת - אין מניעה לאשר. אישורי גורמים:		

נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר. תימוכין קניינים: הומצאו 13/18 חתימות, וכן 2/3 מבעלי עמודות הממ"ד כנדרש, וכן חתימות בעלי המעטפת למוצע. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, ממ"ד ומרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמו הקלות כנדרש, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לצמצום עומק המרפסת המוצעת למותר עפ"י תקנות - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית הקדמית בעומק של עד 3.15 מ לשם בניית ממ"ד. - הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז בחזית קדמית. - הקלה לשינוי מנספח בינוי - הקלה ל 6 % משטח החלקה	02/01/2024	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
	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

	10	אישור מח' שפ"ע

המלצת האגף
לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", כעת התקבלה בקשה לשינוי מבקש,

המבקש הנוכחי: מזל ממרוט שמה, דרכון: ח93960139, המבקש החדש: יהודה גרינבוים, מ.ז. : 211533211

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1990/0894.04</u>
מספר סידורי	<u>85</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	אישור שימוש במעטפת מאושרת בהיתר: 1990/0894.03 בהתאם לנספח בינוי לשטח עיקרי, לממ"ד ולמרפסת, תוספת מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אשכנזי אליהו אלירן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות טולידאנו רבקה
מתכנן השלד	מהנדס שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

קוסטה ריקה 117(15), עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	176	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3305	תחילת תוקף	21/06/1985	94א	אזור מגורים מיוחד	1119
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/03	תחילת תוקף	24/11/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים הכולל 2 כניסות בן 4 קומות מעל קומת מחסן המשמש למגורים, ברח' קוסטה ריקה 117, עיר גנים, גוש: 30437 חלקה: 176.

מצב מוצע:

קומת מסד, מפלס -4.50:

מוצע תוספת מחסן ליח"ד מס' 2 בחזית דרומית מערבית תחת הבינוי הקיים.

קומת מרתף עליון, מפלס -2.05:

חזית מזרחית - מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 90/894.4, תוספת בינוי מכח התב"ע, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה:

"הקלה ל-20 מ"ר עבור מחסן במקום 8% המותרים."

"חריגה מקו בנין אחורי עומק 2 מ' לצורך מרפסת זיז"

"הבלטת גזוזטרה בחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בניין המותר"

"שינוי מנספח הבינוי עבור תוספת במפלס -2.05 ו-0.75+"

"חריגה בקו בניין צידי עד 10% מהמרווח בקיר ללא פתחים"

"חריגה מקו בניין אחורי לצורך ממ"ד"

"שינוי מנספח בינוי עבור בינוי שאינו בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 176, 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	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

לדחות לצורך השלמת תנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח, תוספת ממ"ד, מרפסת זיז ומחסן, הבקשה הינה שימוש במעטפת קיימת מאושרת בהיתר 894.3 ותוספת מחסן בקומת המרתף, פורסמו הקלות כנדרש, חסר אישור איכות סביבה לתיק. 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. שינוי שם מבקש : בעת פתיחת התיק שם המבקש היה רבקה טולדאנו, מ.ז. 208822890, כעת התקבלה פניה לשינוי שם המבקש לאליהו אלירן אשכנזי, מ.ז. 208065219. אישור י גורמים : איכות סביבה - לא הוצג אישור מח' איכות הסביבה - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3305	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 21/06/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3305: חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב), הבניה המוצעת שונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קומת מסד, מפלס -4.50: מוצע מחסן בשונה מנספח - (ראה סעיף אחסנה) קומת מרתף עליון, מפלס -2.05: חזית מערבית - מוצע ממ"ד בשונה מנספח - (ראה סעיף ממ"ד) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3305 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת מרתף עליון, מפלס -2.05: חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה החורגת מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, לעניין הבינוי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת מהווה כ-7%, עומד במותר, לעניין הממ"ד המוצע בחריגה - (ראה סעיף ממ"ד)		

שטח בניה: ש. עקרי מותר עפ"י תב"ע: תוספת של 18 מ"ר לכל יח"ד. ש. עיקרי מוצע: קומת מרתף עליון, מפלס -2.05: מוצעת תוספת בינוי בשטח של 17.56 מ"ר. מחסן - מוצע מחסן בשטח של 19.59 מ"ר - (ראה סעיף מחסן) שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: הוצאת היתר הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית הדירות בבנין, היתר הבניה יותנה בביצוע כל בנית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת. המוצע בבקשה: אינו בניה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד - אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומת כניסה, מפלס +0.70, חזית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד מס' 2, שימוש במעטפת מאושרת, בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' מגבול מגרש, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מחסן: קומת מסד, מפלס -4.50, חזית מערבית - מוצע תוספת מחסן ליח"ד מס' 2 בשטח של 19.59 מ"ר, תחת בינוי קיים, פורסמה הקלה בגין מחסן בשטח עד 20 מ"ר, הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. מרפסת זיז: קומת מסד, מפלס -2.05, חזית מערבית - מוצעת מרפסת		

זיז מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 9.02 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בנדון, הוצגה תכנית צל ליתר הדיירים, לעניין צמד מרפסות, המוצע הינו שימוש במרפסת דמי קיימת מאושרת בהיתר 894.3 - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת מחסן על שטח משותף, נדרש להמציא 66% חתימות שכנים, הומצאו 11 חתימות מתוך 16 בעלי זכות בנכס, כנדרש. אישורי גורמים: שפ"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להמציא אישור. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח, תוספת ממ"ד, מרפסת זיז ומחסן, הבקשה הינה שימוש במעטפת קיימת מאושרת בהיתר 894.3 ותוספת מחסן בקומת המרתף, פורסמו הקלות כנדרש, חסר אישור איכות סביבה לתיק - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. שינוי שם מבקש: בעת פתיחת התיק שם המבקש היה רבקה טולדאנו, מ.ז. 208822890, כעת התקבלה פניה לשינוי שם המבקש לאליהו אלירן אשכנזי, מ.ז. 208065219.		
הקלה ל20 מ"ר עבור מחסן במקום 8% המותרים חריגה מקו בניין אחורי בעומק 2 מ" לצורך מרפסת זיז	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הבלטת גזוזטרה בחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ"מ מעבר לקו בניין המותר . שינוי מספח בינוי עבור תוספות במפלס -2.05 ו 0.75+ חריגה מקו בניין צידי של עד 10% מהמרווח בקיר ללא פתחים חריגה מקו בניין אחורי עבור ממ"ד שינוי מנספח בינוי עבור בינוי שאינו בהינף אחד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח, תוספת ממ"ד, מרפסת זיז ומחסן, הבקשה הינה שימוש במעטפת קיימת מאושרת בהיתר 894.3 ותוספת מחסן בקומת המרתף, פורסמו הקלות כנדרש, חסר אישור איכות סביבה לתיק.

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.

שינוי שם מבקש :

בעת פתיחת התיק שם המבקש היה רבקה טולדאנו, מ.ז. 208822890, כעת התקבלה פניה לשינוי שם המבקש לאליהו אלירן אשכנזי, מ.ז. 208065219.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - לא הוצג אישור מח' איכות הסביבה - יש להמציא אישור זה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2023/0473.02</u>
מספר סידורי	<u>86</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תוכנית 115ב' + ממ"ד + מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טרניו ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

גת 14, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	35	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 25/01/2024 תיק בניין מספר: 2005/0543.10

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 24 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת:

מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח ביו' 115ב, מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת

תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

הבקשה מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאשר בנספח

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים

התקבלו 2 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בקרית משה רח' גת 14 בבניין בן 5 קומות, בן 24 יח"ד קיימות. 4 כניסות. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד. 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 מהמאושר בנספח -הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים התנגדויות התקבלו התנגדויות 2 שכנים שאינם דיירי הכניסה הנדונה. טענות המתנגדים: 1.הבקשה לא מקצה מיקום למחסן בתת קרקע לדירות השכנים בעמודה בניגוד להסכמה בין השכנים 2.לא מתוכננת העמקת חדר מדרגות משותף לגישת משותפת לקומת מרתף למחסנים עתידיים. 3.יש לחייב את המבקש לסלול שביל גישה לכניסה משותפת עקב שינוי תוואי בהתאם למידות התוספת המוצעת. 4.לתכנן דרכי גישת כל עבודה כבדים באופן בטיחותי. 5.המבקש מפעיל בדירתו גן ילדים לפי היתר לשימוש חורג שתוקפו פג ב 2017 ולא חודש , שמהווה מטרד למתנגד. סימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת בעלי 5 דירות – כל השכנים בכניסה. המלצת המחלקה: לכאורה אין מניעה קניינית לאשר. לא תהא מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, בכפוף לדיון בהתנגדויות כאמור ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים , לצמצם מידות המרפסת המוצעת בחזית דרומית עד ל 1,5 מ. בהתאם למוגדר בנספח 115ב.		

לעשות תכנון עיצובי מחדש לצורך שמירה על אחידות הפתחים בהתאם להערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה. יש לכלול שטח מרפסת השירות הקיימת במפלס 0,00 לפי היתר מקורי 6,17 מ"ר בסך תוספות השטח העיקרי המבוקשת, כי לא נכללה בו למרות הפיכתה לשטח עיקרי לכל דבר. להקצות שטחים בקומת מרתף לטובת מחסנים עתידיים של השכנים בכניסה הנדונה, והצגת הסכמותם לתכנון זה. לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית: 1. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בוטל ע"י המערכת – יש כאן טעות כי הבנייה נוגעת בקרקע. יש לקבל התייחסות מפורשת לבנייה תת קרקעית. 2. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה 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: 3588 תחילת תוקף: 19/06/1988 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי 115ב	09/07/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים התקבלו 2 התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח במדויק. פורסמה הקלה מנספח הבינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 15/11/23 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת מחוץ לקווי הבניין המאושרים . פורסמה הקלה מקוי בניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4. מס' קומות מוצע: 1 נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. פורסמה הקלה לתוספת קומה. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם לקו בניין בחזית צפונית קדמית ורוחב הבנייה הקיימת $6,7 \times 4,5 = 30,15$ מ"ר , ועד לכך חלקו המבקש ברכוש המשותף : שטח עיקרי מוצע : $108,41$ מ"ר לכאורה לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר : $171,63 = 120\% \times 39011 \times 63/17184$ מ"ר לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הקומה הקיימת. לכן מבוקשת תוספת קומת מרתף בהקלה. יש לכלול שטח מרפסת השירות הקיימת לפי היתר מקורי $6,17$ מ"ר בסך תוספות השטח העיקרי המבוקשת, כי לא נכללה בו למרות הפיכתה לשטח עיקרי לכל דבר. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : ממ"ד $12,23$ מ"ר. לא נמצאה חריגה מסך השטח השירות המותר. מרפסות עומק המרפסת המוצעת עולה על המוגדר בנספח 115ב. יש להבטיח מרחק בין פינת החזית לקצה המרפסת 50 סמ. בשני הצדדים. לציין כי לא נשמר גובה מינימלי $2,5$ מ. בין קצה תחתון המרפסת למפלס פיתוח החצר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה. התנגדויות התקבלו התנגדויות 2 שכנים שאינם דיירי הכניסה הנדונה . טענות המתנגדים:		

הבקשה לא מקצה מיקום למחסן בתת קרקע לדירות השכנים בעמודה בניגוד להסכמה בין השכנים לא מתוכננת העמקת חדר מדרגות משותף לגישת משותפת לקומת מרתף למחסנים עתידיים. יש לחייב את המבקש לסלול שביל גישה לכניסה משותפת עקב שינוי תוואי בהתאם למידות התוספת המוצעת. לתכנן דרכי גישת כל עבודה כבדים באופן בטיחותי. המבקש מפעיל בדירתו גן ילדים לפי היתר לשימוש חורג שתוקפו פג ב 2017 ולא חודש , שמהווה מטרד למתנגד. ממ"ד נספח הבינוי לא כולל פתרון מיגון. מבוקש ממ"ד תקני בתוך תוספת קומת מרתף סימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת בעלי 5 דירות – כל השכנים בכניסה. המלצת המחלקה : לכאורה אין מניעה קניינית לאשר. אין מניעה לאשר חלק מהבקשה. לא ניתן לאשר סגירת המרפסת הקיימת בחזית דרומית מפאת חריגת שטח עיקרי יותר מ 10% אל תוך המרווח , ופגיעה באחידות מראה החזית . תנאים לדין – בקרה מרחבית: 1. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בוטל ע"י המערכת – יש כאן טעות כי הבנייה נוגעת בקרקע. יש לקבל התייחסות מפורשת לבנייה תת קרקעית. 2. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב"מ בדבר תוספת בנייה	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

בחוק	בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח
	הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים .

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

בקריית משה רח' גת 14

בבניין בן 5 קומות, בן 24 יח"ד קיימות. 4 כניסות.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת

מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת

תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

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 מהמאוסר בנספח

-הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים

התנגדויות

התקבלו התנגדויות 2 שכנים שאינם דיירי הכניסה הנדונה. טענות המתנגדים:

1.הבקשה לא מקצה מיקום למחסן בתת קרקע לדירות השכנים בעמודה בניגוד להסכמה בין השכנים

2.לא מתוכננת העמקת חדר מדרגות משותף לגישה משותפת לקומת מרתף למחסנים עתידיים.

3.יש לחייב את המבקש לסלול שביל גישה לכניסה משותפת עקב שינוי תוואי בהתאם למידות התוספת המוצעת.

4.לתכנן דרכי גישה כל עבודה כבדים באופן בטיחותי.

5.המבקש מפעיל בדירתו גן ילדים לפי היתר לשימוש חורג שתוקפו פג ב 2017 ולא חודש , שמהווה מטרד למתנגד.

סימוכין קנייניים :

התקבלה הסכמת בעלי 5 דירות – כל השכנים בכניסה.

המלצת המחלקה:

לכאורה אין מניעה קניינית לאשר.

לא תהא מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, בכפוף לדיון בהתנגדויות

כאמור ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ,

לצמצם מידות המרפסת המוצעת בחזית דרומית עד ל 1,5 מ. בהתאם למוגדר בנספח 115ב.

לעשות תכנון עיצובי מחדש לצורך שמירה על אחידות הפתחים בהתאם להערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה.

יש לכלול שטח מרפסת השירות הקיימת במפלס 0,00 לפי היתר מקורי 6,17 מ"ר בסך תוספות השטח העיקרי המבוקשת, כי לא נכללה בו למרות הפיכתה לשטח עיקרי לכל דבר.

להקצות שטחים בקומת מרתף לטובת מחסנים עתידיים של השכנים בכניסה הנדונה, והצגת הסכמותם לתכנון זה.

לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית:

1. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בוטל ע"י המערכת – יש כאן טעות כי הבנייה נוגעת בקרקע. יש לקבל התייחסות מפורשת לבנייה תת קרקעית.

2. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה

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 - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	2016/0812.01
מספר סידורי	87

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שטיין רבקה
עורך הבקשה	קציר זוהרה
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הנרד 6, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	141	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
3011	תחילת תוקף	11/01/1987			
30437ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
63255	תחילת תוקף	06/06/2016			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

בשכונת עיר גנים קיים בנין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה הכוללת הרחבת דירה קיימת ותוספת יח"ד חדשה עפ"י תב"ע.

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה הופק בתאריך: 2011 תיק בניין מספר: 2010/0312

תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 11,62 מ"ר

פרסום הקלות

ניוד שטחי בניה עג ריצוף גג - חזית מועדפת

שינוי מנספח בינוי לענין מדרגות חיצוניות - בנית מדרגות פנימיות

תוספת מרפסת בעומק 1.5 בחזית דרומית -

שינוי מנספח בינוי והגדלת מרפסת ע"ח מדרגות חיצוניות -

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 04/08/2020

לא התקבלו התנגדויות.

אישורים שהתקבלו :

לפי נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת תבואה בלבד וזאת כי מדובר בבקשה ישנה אשר נפתחה
טרם הדרישה להשלמת התנאים המקדימים לדיון

לכן לאחר וועדה יש לקבל אישור מחלקת איכות סביבה , דרכים וחניה

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה מובאת לוועדה חוזרת לדרישת אישור חיזוק מבנים ואישור מחלקת הסדרי תנועה וזאת כי בשלב הגשת מסמכים לקבלת היתר בניה עלה כי לא נדרשו להגיש טרם דיון אישור חיזוק מבנים מכוח סעיף 4.1.2 (י"א) להוראות התוכנית וכן אישור מחלקת הסדרי תנועה ליחידת הדיור החדשה המבוקשת . יובהר כי כל שינוי בפיתוח באם יידרש ע"י מחלקת הסדרי תנועה יחייב הסכמות שכנים כנדרש בחוק . בקשה זו כוללת בד בבד שינוי בעלים משטיין רבקה להראל בנימין בעל ת.ז 203383468 כאשר הוגשו האישורים הנדרשים .	
04/06/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית	

רקע לבקשה מדובר בבקשה שנדונה מיום 17.11.2021 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר וועדה זו הוגשה תכנית מתוקנת אשר עברה לגורמים . בשלב הגשת מסמכים לקבלת היתר בניה עלה כי לא נדרשו להגיש אישור חיזוק מבנים מכוח סעיף 4.1.2 (י"א) להוראות התוכנית וכן לא הוגש אישור מחלקת הסדרי תנועה ליחידת הדיור החדשה המבוקשת . יש לצין כי התב"ע החלה על החלקה היא 63255 הקובעת אזור מגורים ב' תחילת תוקף 6.6.2016 עכשיו הבקשה מובאת לוועדה חוזרת לדרישת תנאים אלו . יובהר כי כל שינוי בפיתוח באם יידרש ע"י מחלקת הסדרי תנועה יחייב הסכמות שכנים כנדרש בחוק . בקשה זו כוללת שינוי בעלים משטיין רבקה להראל בנימין בעל ת.ז 203383468 כאשר הוגשו האישורים הנדרשים .		
מהותה של הבקשה תוספת בנייה אשר משלימה את קומת הגג בבניין הטורי בדומה לשאר הדיירים ובהסכמתם. בקריית מנחם רח' הנרד 6 לבניין בו קימות 8 דירות ולאפשרות של עוד 4 דירות - מס' כניסות 2 - מס' קומות 3+1 - מס' יח' דיור לקומה 4 - מס' סך יח' בבניין קיים 8 מותר 12 קימת תבע מפורטת , מבטלת תכנית מתאר בתוקף מ 2011	17/11/2021	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

1.0.0 1. קווי בניין 2. מס' קומות 3. גובה מרבי לפי נספח 1 בינוי מבוקש: דירה עליונה 1. תוספת בנייה ומרפסת לקיים 2. תוספת בנייה על הגג לדירה עליונה הקיימת. כשם שאושר לדירות הסמוכות. - יש תבע עם קווי בניין לתוספת ומרפסת לשני המפלסים - יש להתאים לקווי הבניין של התבע והמספח - היות ועל פי התבע מופעות מדרגות משותפות יש להביא את חתימת השכן הצמוד פרסום: 1. ניוד שטחי בניה ע"ג ריצוף גג - חזית מועדפת - כשם שמופיע אצל דירות גג נוספות כלומר, משלים את קומת הגג 2. שינוי מנספח בינוי לענין מדרגות חיצוניות, בנית מדרגות פנימיות - כשם שמופיע אצל דיירם באותה הקומה. 3. תוספת מרפסת בעומק 1.5 בחזית דרומית - - עומק זהה לדיירים בבניין 4. שינוי מנספח בינוי והגדלת מרפסת ע"ח מדרגות חיצוניות - לא התקבלו התנגדויות התקבלה הסכמת שכנים מלאה . הבקשה משלימה את קומת הגג לבניין הטורי.		
לאשר בכפוף לשינויים. מהותה של הבקשה תוספת בנייה אשר משלימה את קומת הגג בבניין הטורי	12/10/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בדומה לשאר הדיירים ובהסכמתם. בקריית מנחם רח' הנרד 6 לבניין בו קימות 8 דירות ולאפשרות של עוד 4 דירות - מס' כניסות 2 - מס' קומות 3+1 - מס' יח' דיור לקומה 4 - מס' סך יח' בבניין קיים 8 מותר 12 קימת תבע מפורטת , מבטלת תכנית מתאר בתוקף מ 2011 1.0.0 1. קווי בניין 2. מס' קומות 3. גובה מרבי לפי נספח 1 בינוי מבוקש: דירה עליונה 1. תוספת בנייה ומרפסת לקיים 2. תוספת בנייה על הגג לדירה עליונה הקיימת. כשם שאושר לדירות הסמוכות. - יש תבע עם קווי בניין לתוספת ומרפסת לשני המפלסים - יש להתאים לקווי הבניין של התבע והמספח - היות ועל פי התבע מופעות מדרגות משותפות יש להביא את חתימת השכן הצמוד פרסום: 1. ניווד שטחי בניה ע"ג ריצוף גג - חזית מועדפת - כשם שמופיע אצל דירות גג נוספות כלומר, משלים את קומת הגג 2. שינוי מנספח בינוי לענין מדרגות חיצוניות, בנית מדרגות פנימיות		

- כשם שמופיע אצל דיירים באותה הקומה. 3. תוספת מרפסת בעומק 1.5 בחזית דרומית - - עומק זהה לדיירים בבניין 4. שינוי מנספח בינוי והגדלת מרפסת ע"ח מדרגות חיצוניות - אין התנגדויות - אדרבא, הסכמת שכנים מלאה. התאמה: הבקשה משלימה את קומת הגג לבניין הטורי. - יש הסכמת שכנים		
דיון בועדת משנה ב 30/12/20 וירדה מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת . נעשתה בדיקה חוזרת מס' תכנית שחלה בחלקה: 63255 תחילת תוקף: 06/06/2016 אזור מגורים: 'ב' התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1. קווי בניין 2. מס' קומות 3. גובה מרבי לפי נספח 1 בינוי פרסום הקלות ניוד שטחי בניה ע"ג ריצוף גג - חזית מועדפת שינוי מנספח בינוי לענין מדרגות חיצוניות - בנית מדרגות פנימיות תוספת מרפסת בעומק 1.5 בחזית דרומית -	02/09/2021	חוות דעת תכנונית

שינוי מנספח בינוי והגדלת מרפסת ע"ח מדרגות חיצוניות - נספח בינוי קיים נספח מחייב חלקית לעניינים הבאים: גובה, מס' קומות , הריסה. הבקשה לא תואמת במדויק לנספח הבינוי כי : - חלק הרחבה בקומה 'ב' הועבר מחזית מזרחית למערבית בהקלה. לא נשקפת הצדקה לשינוי. - בוטל חדר מדרגות בחזית מזרחית. בשטחו מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות 'א' ו'ב' בתוך קווי בניין. ניתן לאשר בכפוף להצגת הסכמת בעלי דירות 6 ו 2 שעבורן תוכנן חדר מדרגות. פורסמו הקלות לשינוי זה. כעת התכנית תוקנה חלקית לפי הוראות המחלקה ומקובלת , למעט ביטול חדר המדרגות האמור לשרת 3 דירות. ניתן לאשר את השינוי בכפוף להסכמת בעלי הדירות בעמודה . שלביות ביצוע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים. מבקשים תוספת בנייה בעמודה אחת . לא פורסמה הקלה משלביות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 06/01/20 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3+1 לא מוצעת תוספת קומות. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר גבהים		

הגובה המותר הסופי על פי התכנית: +11,50 לא נמצאו חריגות מהגובה המותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 12 מס' יח"ד מוצע : 1 מס' יח"ד קיים : 8 לא נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 76,21 מ"ר . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1368,12 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: 15,74 מ"ר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: 119,25 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. ממ"דים וחדרים מחוזקים: בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני בתוך מעטפת בניין קיים (שטח שירות) עבוד דירות קיימות ומוצעות. תכנית הבקשה לא כוללת פתרון מיגון לדירה קיימת. מרפסות יש התייחסות בסעיף נספח בינוי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת השכנים במלואה.		
הוועדה החליטה להוריד את הבקשה מסדר העים על מנת לאפשר לעורכת הבקשה לשבת עם ראש הצוות בהתאם לבקשתה.	30/12/2020	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
בקרית מנחם רח' הנרד 6 קימת תבע חדשה, מטרתה:	17/12/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

הכשרה תוספות בנייה והוספת דירות חדשות לבניין בו קימות 8 דירות ולאפשרות של עוד 4 דירות עם זאת, קיימת בתבע הוראה להינף אחד, שלא פורסמה. יש, צורך לתקן את התוכנית בהתאם להנחיות לעיל, ואז לצאת לפרסום. בניין: - מס' כניסות 2 - מס' קומות 3+1 - מס' יח' דיור לקומה 4 - מס' סך יח' בבניין קיים 8 מותר 12 פרסום: 1. ניווד שטחי בניה עג ריצוף גג - חזית מועדפת (לא מומלץ עקב שינוי חזית מהקיים) 2. שינוי מנספח בינוי לענין מדרגות חיצוניות - בנית מדרגות פנימיות (בהסכמת השכן הצמוד) 3. תוספת מרפסת בעומק 1.5 בחזית דרומית - (בהסכמת השכן הצמוד) 4. שינוי מנספח בינוי והגדלת מרפסת ע"ח מדרגות חיצוניות - (בהסכמת השכן הצמוד) התנגדויות: אין מוצעות: 1. הרחבות עפ"י תב"ע נקודתית (למעט שינויים מנספח) 2. שינוי מהתבע ע"י ניווד (תזוזה של התוספת ממקומה בתחום קווי הבניין) 3. 2 מרפסות זיז (במקום המיועד למדרגות משותפות ל2 הדירות הצמודות) 4. כולל תוספת יח"ד. (התבע מוסיפה) הבקשה לא תואמת במדויק לנספח הבינוי : לעניין תוספת בשינוי מנספח: - חלק הרחבה בקומה 'ב' הועבר מחזית מזרחית למערבית בהקלה.		

אין חריגה מקוי בניין ושטחים. לא נשקפת הצדקה לשינוי. פגיעה בחזית ומבנה גג אחיד. לעניין תוספת 2 מרפסות זיז במקום חדר מדרגות: - בוטל חדר מדרגות בחזית מזרחית בהקלה. בשטחו מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות 'א' ו' ב' בתוך קוי בניין. ניתן לאשר בכפוף להצגת הסכמת בעלי דירות 6 ו 2 שעבורן תוכנן חדר מדרגות. חיוב לעניין הינף אחד, ללא פרסום: מבקשים תוספת בנייה בעמודה אחת . "בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים". לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע. - יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע. הערות: להציג מס' היתר לבנייה בקומת כניסה מתחת לתוספת המוצעת כתנאי לקבלת היתר, אם לא יצא, יש לבנות מעטפת בכפוף להסכמת בעל הדירה הנעטף.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 63255 תחילת תוקף: 06/06/2016 אזור מגורים: 'ב' התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1. קווי בניין 2. מס' קומות 3. גובה מרבי לפי נספח 1 בינוי פרסום הקלות ניוד שטחי בניה עג ריצוף גג - חזית מועדפת	22/11/2020	חוות דעת תכנונית

שינוי מנספח בינוי לענין מדרגות חיצוניות - בניית מדרגות פנימיות תוספת מרפסת בעומק 1.5 בחזית דרומית - שינוי מנספח בינוי והגדלת מרפסת ע"ח מדרגות חיצוניות - נספח בינוי קיים נספח מחייב חלקית לעניינים הבאים: גובה, מס' קומות, הריסה. הבקשה לא תואמת במדויק לנספח הבינוי כי : - חלק הרחבה בקומה 'ב' הועבר מחזית מזרחית למערבית בהקלה. לא נשקפת הצדקה לשינוי. פגיעה בחזית ומבנה גג אחיד. אין חריגה מקוי בניין. - בוטל חדר מדרגות בחזית מזרחית. בשטחו מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות 'א' ו'ב' בתוך קוי בניין. ניתן לאשר בכפוף להצגת הסכמת בעלי דירות 6 ו 2 שעבורן תוכנן חדר מדרגות. פורסמו הקלות לשינוי זה. שלביות ביצוע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים. מבקשים תוספת בנייה בעמודה אחת. לא פורסמה הקלה משלביות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 06/01/20 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3+1 לא מוצעת תוספת קומות. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר גבהים הגובה המותר הסופי על פי התכנית: +11,50		

לא נמצאו חריגות מהגובה המותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 12 מס' יח"ד מוצע: 1 מס' יח"ד קיים: 8 לא נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 76,21 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1368,12 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: 15,74 מ"ר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: 119,25 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. ממ"דים וחדרים מחוזקים: בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני בתוך מעטפת בניין קיים (שטח שירות) עבוד דירות קיימות ומוצעות. תכנית הבקשה לא כוללת פתרון מיגון לדירה קיימת. מרפסות יש התייחסות בסעיף נספח בינוי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד שטחי בניה עג ריצוף גג - חזית מועדפת שינוי מנספח בינוי לענין מדרגות חיצוניות - בנית מדרגות פנימיות תוספת מרפסת בעומק 1.5 בחזית דרומית - שינוי מנספח בינוי והגדלת מרפסת ע"ח מדרגות חיצוניות -	14/07/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
	6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	7	תשלום אגרת בניה
כן	8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
כן	9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	11	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	12	הצהרת עורך הבקשה
	13	אישור נוהל בקרה הנדסית
	14	התחייבות לעניין המרפסת בחזית הדרומית שבמידה וירצו לממש את הבינוי עפ"י תב"ע לא תהיה התנגדות לכך
	15	אישור הג"א

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה חוזרת לדרישת אישור חיזוק מבנים ואישור מחלקת הסדרי תנועה וזאת כי בשלב הגשת מסמכים לקבלת היתר בניה עלה כי לא נדרשו להגיש טרם דיון אישור חיזוק מבנים מכוח סעיף 4.1.2 (י"א) להוראות התוכנית וכן אישור מחלקת הסדרי תנועה ליחידת הדיור החדשה המבוקשת.

יובהר כי כל שינוי בפיתוח באם יידרש ע"י מחלקת הסדרי תנועה יחייב הסכמות שכנים כנדרש בחוק.

בקשה זו כוללת בד בבד שינוי בעלים משטיין רבקה להראל בנימין בעל ת.ז. 203383468 כאשר הוגשו האישורים הנדרשים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1998/0254.08</u>
מספר סידורי	<u>88</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת קומת גג בהקלה מהוראות התכנית התב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן עופר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	47

כתובת האתר

משה קול 49, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30338	237	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2005/6	תחילת תוקף	13/03/1980			
2005/6	תחילת תוקף	13/03/1980			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ה	תחילת תוקף	23/05/2003			

תאור הבקשה

חלקה הכוללת 3 מבנים מחוברים ביניהם באמצעות גשר (חדרים).

45 תתי חלקות סה"כ.

במסגרת הבקשה מוצע:

תוספת בניה עבור דירות 15 ו-16 במפלס +11.23, במסגרת השלמת קומת גג.

מידע קודם

	מתאריך	
בשכונת בית הכרם, רחוב משה קול 49 במפלס +15.00 מבוקשת תוספות בניה סימטריות עבור דירה מס' 15 כאשר מקור הזכויות הם מכוח 5% השלמת קומת גג. התכנית נדונה ונדחתה בעבר מאחר והתכנון לא היווה שיפור אדריכלי. כעת בוצע תכנון סימטרי. בהתאם למדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג מחויבת בקבלת חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לכך שמדובר בשיפור אדריכלי. התקבל אישור דעת מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי	02/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2005ה תחילת תוקף: 23/05/2003 ייעוד הקרקע: תכניות כפופות: 2005ב האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בסעיף 8 כוללת הוראות סעיף סטייה ניכרת כדלקמן: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 8/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה מקווי הבניין. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הוראות תכנית 2005ב החלה בסעיף 8 כוללת הוראות סעיף סטייה ניכרת כדלקמן: תוספת קומות תוספת גובה בניה הקטנת מרווחים שטחי בניה – שטחים עיקריים הוראות תכנית 2005ב סעיף 12(ד) קבעו: "זכויות הבניה המירביות בכל מגרש יהיו בשיעור של 120% משטח המגרש והכוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, אך למעט שטחי השירות כמפורט להלן" מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב ובלבד ששטחם אינו עולה על 8% משטח הבניה המירבי. חדרי מדרגות שיחושבו בהתאם להוראות תכנית 4213 חניות תת קרקעיות.		

מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א" על פניו שטח זה מומש, וע"כ הבקשה מבוקשת בניה במסגרת 5% השלמת קומת גג במפלס +15 חזית מערבית. להלן פירוט המוצע: שטח החלקה הינו 3335 מ"ר, 5% מהווה 166.75 מ"ר יש 4 דירות בקומת הגג, סך המותר לדייר במסגרת 5% השלמה הינו 41.68 מ"ר. מבוקש שטח של 41.66 מ"ר. בקשה להשלמת דירת גג מחוייבת בקבלת חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לכך שמדובר בשיפור אדריכלי. התקבל אישור דעת מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי. יצוין כי בקשה זו נדונה בעבר ודחתה על שיפור אדריכלי מאחר והוצע שטח המפר את הסימטריה הקיימת בבניין. לאחר וועדה הוגש תכנון מחדש שקיבל את אישור מנהל האגף. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 20/7/2023 חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 5/11/2023 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 מהוראות התכנית האוסרת השלמת גג	30/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בשכונת בית הכרם, רחוב משה קול 49 במפלס +15.00 חזית מערבית, מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מספר 15 כאשר מקור הזכויות הם מכוח 5% השלמת קומת גג. בהתאם למדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג מחויבת בקבלת חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לכך שמדובר בשיפור אדריכלי. התקבלה חוות דעת מנהל האגף כדלקמן: התוספת מפרה באופן בוטה את הסימטריה שקיימת על הגג ואינה מהווה שיפור אדריכלי. ע"כ בקשה זו מובאת לדחייה. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2005ב תחילת תוקף: 01/05/1996	17/12/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בסעיף 8 כוללת הוראות סעיף סטייה ניכרת כדלקמן: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 8/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה מקווי הבניין. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הוראות תכנית 2005ב החלה בסעיף 8 כוללת הוראות סעיף סטייה ניכרת כדלקמן: תוספת קומות תוספת גובה בניה הקטנת מרווחים שטחי בניה – שטחים עיקריים הוראות תכנית 2005ב סעיף 12(ד) קבעו: "זכויות הבניה המירביות בכל מגרש יהיו בשיעור של 120% משטח המגרש והכוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, אך למעט שטחי השירות כמפורט להלן"		

מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב ובלבד ששטחם אינו עולה על 8% משטח הבניה המירבי. חדרי מדרגות שיחושבו בהתאם להוראות תכנית 4213 חניות תת קרקעיות. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א" על פניו שטח זה מומש, וע"כ הבקשה מבוקשת בניה במסגרת 5% השלמת קומת גג במפלס +15 חזית מערבית. להלן פירוט המוצע: שטח החלקה הינו 3335 מ"ר, 5% מהווה 166.75 מ"ר יש 4 דירות בקומת הגג, סך המותר לדייר במסגרת 5% השלמה הינו 41.68 מ"ר. מבוקש שטח של 48.10 מ"ר. בקשה להשלמת דירת גג מחוייבת בקבלת חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לכך שמדובר בשיפור אדריכלי. התקבלה חוות דעת מנהל האגף כדלקמן: התוספת מפרה באופן בוטה את הסימטריה שקיימת על הגג ואינה מהווה שיפור אדריכלי. ע"כ בקשה זו מובאת לדחייה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 20/7/2023 חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 5/11/2023 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		
בשכונת בית הכרם, רחוב משה קול 49 במפלס +15.00 חזית מערבית, מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 15 כאשר מקור הזכויות הם מכוח 5% השלמת קומת גג. בהתאם למדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג מחויבת בקבלת חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לכך שמדובר בשיפור אדריכלי. התקבלה חוות דעת מנהל האגף כדלקמן: התוספת מפרה באופן בוטה את הסימטריה שקיימת על הגג ואינה מהווה שיפור אדריכלי. ע"כ בקשה זו מובאת לדחייה.	17/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הקלה מהוראות התכנית האוסרת השלמת גג ניתנו היתרים להשלמת גג בסמוך	28/05/2023	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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	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

בשכונת בית הכרם, רחוב משה קול 49

במפלס 15.00+ מבוקשת תוספות בניה סימטריות עבור דירה מס' 15 כאשר מקור הזכויות הם מכוח 5% השלמת קומת גג.

התכנית נדונה ונדחתה בעבר מאחר והתכנון לא היווה שיפור אדריכלי.

כעת בוצע תכנון סימטרי.

בהתאם למדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג מחויבת בקבלת חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לכך שמדובר בשיפור אדריכלי.

התקבל אישור דעת מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1989/0204.04</u>
מספר סידורי	<u>89</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים ללא תוספת שטחים עבור היתר 2.204/1989 ושינוי בפיתוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עם שלם מורג יצחק
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

שחל 35 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	170	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
84376	תחילת תוקף	05/07/2014	1	מגורים ב	799

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים 3 קומות, מעל 1 קומות מרתף, בן 6 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

שינויים בקומת מרתף ובפיתוח שטח ושינויי פתחים

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת גבעת מרדכי, רחוב שחל 35 מבוקש, שינויים בקומת מרתף ובפיתוח שטח ושינויי פתחים עבור דירה מס' 1 בחלקה חלה תכנית 84376 נקודתית, הקובעת הוראות בניה ונספח בינוי מפורט התכנית הינה שינוי למאושר בהיתר 89/204.2 זאת ללא שינוי בשטחים הבניה ו/או מספר יחידות הדיר. לעניין רוב קנייני הדרוש לבקשות לבינוי בשטח משותף, התקבלה הסכמה של 5 מתוך 6 בעלי הזכויות בחלקה. יצוין כי הוראות תכנית 84376 קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין ההריסות המסומנות בתב"ע. בהיתר קודם הריסות אלו סומנו להריסה, אך עפ"י מפת המדידה אלמנטים אלו לכאורה קיימים. יוגש כי כתנאי להיתר תידרש הריסתן בפועל וקבלת אישור הפיקוח על כך. לעניין שינוי הפתחים, נדרש לתקן את הפתחים בהתאם להערות שבתכנית בנוסף יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

	25/06/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 84376 תחילת תוקף: 05/07/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי: 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין המפורטים בתשריט מס' יחידות דיור המירבי בתכנית מס' קומות המירבי בתכנית גובה בניה כמצוין בנספח 1 הריסת הבינוי המסומן להריסה 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 מחייב חלקית לעניינים הבאים: מס' יח"ד, גובה, מס' קומות, הריסה וקווי בניין. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: לא מבוקש שינוי פנים בקומת מרתף האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן: השינוי ברובו פנימי עם גריעה של חלק חיצוני מינורי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. 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: 2/2/21 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות - אין תוספת קומות בבקשה זו. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 6 מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: קיימות 6 יחידות דיור בתכנית לא מוצגת תוספת יחידת דיור.		

שטחי בניה – שטחים עיקריים אין תוספת שטחים, מוצע שינוי פנים והזזת ממ"ד וחדר מדרגות פנימי, זה ללא שינוי בשטחים. שינויים בפיתוח מבוקשת הזזת מדרגות פיתוח קיימות בחזית מזרחית. התקבלה הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. שינויים בפתחים מבוקשים שינויי פתחים יש לתקן אותם בהתאם להערות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 14/12/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 26/2/2024 אישור אגף תברואה: התקבל ביום 2/6/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : כן האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: כן רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא: האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 _ (כן / לא / לא ידוע) אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה אין להביא בפני וועדה. אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי		

שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).		
התקבל נוהל בקרה הנדסית בתיק 89/204.2		
הקלה עבור בניה בשונה מנספח הבינוי -	12/03/2023	הכנת נוסח פרסום
הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת גבעת מרדכי, רחוב שחל 35

מבוקש,

שינויים בקומת מרתף ובפיתוח שטח ושינויי פתחים עבור דירה מס' 1

בחלקה חלה תכנית 84376 נקודתית, הקובעת הוראות בניה ונספח בינוי מפורט

התכנית הינה שינוי למאשר בהיתר 89/204.2 זאת ללא שינוי בשטחים הבניה ו/או מספר יחידות הדיור.

לעניין רוב קנייני הדרוש לבקשות לבינוי בשטח משותף, התקבלה הסכמה של 5 מתוך 6 בעלי הזכויות בחלקה.

יצוין כי הוראות תכנית 84376 קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין ההריסות המסומנות בתב"ע.

בהיתר קודם הריסות אלו סומנו להריסה, אך עפ"י מפת המדידה אלמנטים אלו לכאורה קיימים.

יוגש כי כתנאי להיתר תידרש הריסתן בפועל וקבלת אישור הפיקוח על כך.

לעניין שינוי הפתחים,

נדרש לתקן את הפתחים בהתאם להערות שבתכנית

בנוסף יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2014/0560.06</u>
מספר סידורי	<u>90</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסנים ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רודנסקי חיים דב
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	מר איזק שמוחה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

הרב פרנק 27, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	370	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
13050	תחילת תוקף	26/07/2013	1	מגורים ג	795

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות מעל קומת חניה, ברח' פרנק 27, בית וגן, גוש: 30341, חלקה: 370.

מצב מוצע:

קומת כניסה, מפלס 1.02-, חזית מערבית: מוצעת תוספת 2 מחסנים עבור 2 יח"ד.

קומה ב', מפלס 4.59+, חזית דרומית: מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת מחסנים במפלס 1.02- ובמסגרת שטחי שירות המאושרים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 370, 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 התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה:
	מוצע בבקשה תוספת מחסנים ומרפסת גג לא מקורה, ניתן לאשר את המרפסת בלבד בכפוף להוצאת היתר בניה בתיק 14/560.5, לא ניתן לאשר את המחסנים היות מוצעים כמחסנים עיליים וכן לא נותר שטח שרות לניצול מכח תכונת 13050.
	לא ניתן לאשר:
	מחסנים מוצעים מוצעים בקומת הכניסה.
	שטח בניה :
	מגורים מעל הכניסה הקובעת:
	ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים

קודמים: 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע: 40.64 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. מחסן : קומת כניסה, מפלס -1.02, חזית מערבית: מוצע תוספת 2 מחסנים במסגרת קווי הבניין על שטח חניה מאושרת, המחסנים המוצעים הינם עיליים ואין שטחים לניצול מכח התב"ע, כמו"כ גובה המחסנים המוצע הינו 2.25 מ' ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המחסנים המוצעים מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסנים, נדרש 2/3 חתימות שכנים - ל"ר היות ולא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים. ניתן לאשר: מרפסת גג : קומה ב', מפלס +4.59, חזית דרומית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 18.33 מ"ר במסגרת קווי הבניין, מעל בינוי מוצע בתיק מס' 14/560.5, המרפסת מוצעת במקום בינוי מאושר בתכנית 13050, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מספח, אין מניעה לאשר - תנאי לקבלת היתר יהא קבלת היתר בתיק מס' 14/560.5. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מחסנים ומרפסת גג לא מקורה, ניתן לאשר את המרפסת בלבד - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

13050		
תחילת תוקף:		
26/07/2013		
ייעוד הקרקע:		
מגורים ג		
סטייה ניכרת:		
בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' יח"ד ומס' קומות, המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מסעיף זה.		
נספח בינוי:		
בתכנית 13050 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קווי הבניין, גובה בניין ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת מחסנים בקומת כניסה ומרפסת גג בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח.		
קווי בניין:		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 13050 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
שטח בניה:		
מגורים מעל הכניסה הקובעת:		
ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים קודמים: 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע: 40.64 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.		
מחסן:		
קומת כניסה, מפלס 1.02-, חזית מערבית: מוצע תוספת 2		

מחסנים במסגרת קווי הבניין על שטח חניה מאושרת, המחסנים המוצעים הינם עיליים ואין שטחים לניצול מכח התב"ע, כמו"כ גובה המחסנים המוצע הינו 2.25 מ' ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המחסנים המוצעים מהבקשה. מרפסת גג: קומה ב', מפלס +4.59, חזית דרומית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 18.33 מ"ר במסגרת קווי הבניין, מעל בינוי מוצע בתיק מס' 14/560.5, המרפסת מוצעת במקום בינוי מאושר בתכנית 13050, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מספח, אין מניעה לאשר - תנאי לקבלת היתר יהא קבלת היתר בתיק מס' 14/560.5. שלביות ביצוע: "במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה", מוצע בבקשה מרפסת גג לא מקורה, מוצע בתיק מקביל בינוי לדייר בקומה מתחת, המוצע בבקשה עומד בהגדרת סעיף זה. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת מחסנים, נדרש 2/3 חתימות שכנים - ל"ר היות ולא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים. הריסה: עפ"י סעיף 4.1.2(ד): המבנים המסומנים בצהוב ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית, המסומן בצהוב להריסה אינו רלוונטי למבקשים. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, התנועה - חסר, לא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים ולכן לא נדרש להשלים אישור זה.		

חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת מחסנים ומרפסת גג לא מקורה, ניתן לאשר את המרפסת בלבד - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת מחסנים במפלס 1.02- ובמסגרת שטחי שירות המאושרים.	02/04/2024	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
	קבלת היתר בתיק מס' 14/560.5	10

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

מוצע בבקשה תוספת מחסנים ומרפסת גג לא מקורה, ניתן לאשר את המרפסת בלבד בכפוף
להוצאת היתר בניה בתיק 14/560.5, לא ניתן לאשר את המחסנים היות מוצעים כמחסנים
עיליים וכן לא נותר שטח שרות לניצול מכח תכנית 13050.

לא ניתן לאשר:

מחסנים מוצעים מוצעים בקומת הכניסה.

שטח בניה :

מגורים מעל הכניסה הקובעת:

ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים קודמים: 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע: 40.64 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

מחסן :

קומת כניסה, מפלס 1.02-, חזית מערבית: מוצע תוספת 2 מחסנים במסגרת קווי הבניין על שטח חניה מאושרת, המחסנים המוצעים הינם עיליים ואין שטחים לניצול מכח התב"ע, כמו"כ גובה המחסנים המוצע הינו 2.25 מ' ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המחסנים המוצעים מהבקשה.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת מחסנים, נדרש 2/3 חתימות שכנים - ל"ר היות ולא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים.

ניתן לאשר:

מרפסת גג :

קומה ב', מפלס +4.59, חזית דרומית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 18.33 מ"ר במסגרת קווי הבניין, מעל בינוי מוצע בתיק מס' 14/560.5, המרפסת מוצעת במקום בינוי מאושר בתכנית 13050, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מספח, אין מניעה לאשר - תנאי לקבלת היתר יהא קבלת היתר בתיק מס' 14/560.5.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת מחסנים ומרפסת גג לא מקורה, ניתן לאשר את המרפסת בלבד - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1979/0884.05</u>
מספר סידורי	<u>91</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי ייעוד מאחסנה למגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שניאור מקס
עורך הבקשה	כהן אורה
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אביעד 4 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	71	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2021ב	תחילת תוקף	08/01/2010			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים טורי 2 כניסות, בן 4 קומות, מעל 1 קומות מרתף,

61 יח"ד קיימות בחלקה כולה, 12 דיירים בבניין.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

פרסום הקלות

האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות: כן

[הערה: נוסח הקלות מצוי בהליך התיק]

נוסח ההקלות:

החלפת מיקום המחסן עם שכן צמוד, והצמדתו זמנית לשטח עיקרי קיים בקומת המרתף - בכפוף לתכנית צל

בדבר שינויים בפתחים בחזית הצפונית והמזרחית, וכן שינוי בגודל התוספת - בהתאם לאפשרויות הבניה בפועל בשטח

בניה שלא בהינף אחד בחזית הצפונית והדרומית

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 22/02/2022

בדבר אי הריסת מדרגות כמסומן, לא מתבצעת בניה בפועל אלא רק הכשרת שטח בנוי משירות לעיקרי

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 09/04/2024

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4 מבוקשת תוספת בניה למש' שניאור. התוספת כוללת: הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף התיק נדון בעבר ונדחה מאחר ונדרש להסיר את המחסן ותוספת שטחים בקומת קרקע.

כעת מבוקשת התוספת בקומת מרתף בלבד. בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים. להלן התאמת המוצע למותר: בקומת מרתף, מבוקש תוספת בניה המהווה הכשרה משטח שירות לשטח עיקרי – תוספת זו תואמת לנספח בינוי. נדרש לעדכן בתכנית בצבע כמוצע את קירות התוספת המוצעים. בקומת קרקע מבוקשת הקלה לאי הריסת מדרגות חוץ המיועדות בתב"ע להריסה . הוראות תכנית 2021ב' סעיף 4.1.9 קבעו: מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה' הגדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנייני ם / הגדרות המסומנים להריסה. בתיק זה פורסמה הקלה בדבר "אי הריסת מדרגות כמסומן, לא מתבצעת בניה בפועל אלא רק הכשרת שטח בנוי משירות לעיקרי" הוראות התכנית כאמור קבעו סעיף שלביות ביצוע הריסת המסומן להריסה בפועל זאת בטרם קבלת היתר בניה. ההקלה לאי הריסה זאת בניגוד לשלביות ביצוע להריסה כאמור בהוראות התכנית, נבחנה מול חוות דעת משפטית לעניין היתכנות פרסום ומתן הקלה מהוראות סעיף 145(ג) לחוק התכנון והבניה. חוות הדעת קובעת כי אין כל אפשרות חוקית בדיון, באשר לאי-עמידה בהוראות סעיף 145(ג), בנוגע לשלביות כפי שנקבעה בהוראות התכנית. לאור זאת, ההקלה לאי הריסת המדרגות כאמור מבוטלת, ועל עורך הבקשה להציג שטחים אלו להריסה כתנאי לדיון בוועדת התנגדויות וכן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.		

להלן דו"ח פיקוח שהתקבל ביום 18/6/2024 כדלקמן: לעניין השטח במרתף שהוא ללא היתר בנוי כבר או מוצע בחלק הדרומי, תשובת הפיקוח כי מדובר בחלק שטרם נבנה בקומת המרתף, זאת מתוך חלק שכבר בנוי ומאושר. עניין סגירת הפרגולה בקומת קרקע בחזית צפונית, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בפרגולה סגורה. יצוין כי בחלקו הצפוני של התוספת המוצעת, בסמוך לה, לא נערך ביקור פנימי בנכס ועל כן אין תמונה ברורה בפני אגף הרישוי האם יש במקום המשכיות של חלל או לא. לאור דוח הפיקוח נדרש: בקומת מרתף להציג קירות מוצעים בחלק הדרומי של התוספת המוצעת כעת בהיתר זה (שכן חלק מהתוספת אינה קיימת בהיתר). לסמן את הפרגולה הקיימת בקומת קרקע להריסה שכן היא קיימת ללא היתר וללא אפשרות סגירה בתב"ע. התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרוס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו.		

המלצת האגף היא להביא את הבקשה לדיון בוועדת התנגדויות ושמיעת הצדדים, וזאת לאחר שתוגש תכנית מתוקנת כפי שפורט. בנוסף יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2021ב תחילת תוקף: 08/01/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי: 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן רקע לבקשה התיק נדון בעבר ונדחה מאחר ונדרשו תיקונים רבים. לאחר וועדה הוגשה תכנית בה הוסר המחסן ותוספת שטחים בקומת קרקע וכעת נותרה רק התוספת המבוקשת בקומת מרתף. תכנית זו נשלחה לפרסום. סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין המפורטים בתשריט מס' יחידות דיור שבתכנית (60 יח"ד) לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שאינו מחייב, למעט לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יח"ד אשר לגביהם הינו מחייב. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: לא האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן: בקומת קרקע מבוקשת הקלה לאי הריסת מדרגות חוץ המיועדות בתב"ע להריסה הוראות התכנית סעיף 4.1.9 קבעו: מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה' הגדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/ הגדרות המסומנים להריסה. בתיק זה פורסמה הקלה בדבר "אי הריסת מדרגות כמסומן, לא מתבצעת בניה בפועל אלא רק הכשרת שטח בנוי משירות לעיקרי" הוראות התכנית קבעו סעיף שלביות ביצוע הריסת המסומן להריסה בפועל זאת בטרם קבלת היתר בניה. ההקלה לאי הריסה זאת בניגוד לשלביות ביצוע להריסה כאמור בהוראות התכנית, נבחנה מול חוות דעת משפטית לעניין היתכנות פרסום ומתן הקלה מהוראות סעיף 145(ג)		

לחוק התכנון והבניה. חוות הדעת קובעת כי אין כל אפשרות חוקית בדין, באשר לאי-עמידה בהוראות סעיף 145(ג), בנוגע לשלביות כפי שנקבעה בהוראות התכנית. לאור זאת, ההקלה לאי הריסת המדרגות כאמור מבוטלת, ועל עורך הבקשה להציג שטחים אלו להריסה כתנאי לדין בוועדת התנגדויות וכן להסיר את הטבלה מטבלת ההקלות. בקומת מרתף, מבוקש תוספת בניה המהווה הכשרה משטח שירות לשטח עיקרי - תוספת זו תואמת לנספח בינוי. פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד. נדרש להציג את קירות התוספת בצבע כמקובל. 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: 21/6/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית:		

4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1 קומות מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות מוצע: מס' קומות מוצע: מבוקשים שטחים בקומת המרתף, שטחים אלו מבוקשים כשינוי משטח מחסן לשטח עיקרי לדירה הקיימת בקומת קרקע – עפ"י הוראות תכנית 2021ב' סעיף 4.1.2(א): "תותר הפיכת שטח שירות בקומת מרתף לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה" - בניית קומת עיקרית זו תואמת למותר בתב"ע. האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 60 מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: עפ"י נסח טאבו בחלקה זו קיימות 61 יח"ד, בתיק זה על פניו לא מבוקשת בניית יח"ד. נציין כי קיים סעיף סטייה נכרת לעניין מס' יח"ד שבחלקה. וע"כ לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה, תירשם הערת אזהרה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: מתחת הכניסה הקובעת 32.96 מ"ר תוספת מוצעת במפלס 0.00: 86.5 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: עפ"י טבלה מס' 5 בהוראות התכנית, שטח עיקרי מותר: מתחת לכניסה הקובעת הינו 240.10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת 8468.9 מ"ר בחלקה כולה האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא		

דו"ח פיקוח להלן דו"ח פיקוח שהתקבל ביום 18/6/2024 כדלקמן: בשאלה האם השטח במרתף שהוא ללא היתר בנוי כבר או מוצע בחלק הדרומי, תשובת הפיקוח כי מדובר בחלק שטרם נבנה בקומת המרתף, זאת מתוך חלק שכבר בנוי ומאושר. לשאלה האם בקומת מרתף בחלק הצפוני ישנה עבירת בניה, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בשטח שאינו בנוי והחצר פתוחה לשמיים. לשאלה לעניין סגירת הפרגולה בקומת קרקע בחזית צפונית, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בפרגולה סגורה. יצוין כי בחלקו הצפוני של התוספת המוצעת, בסמוך לה, לא נערך ביקור פנימי בנכס ועל כן אין תמונה ברורה בפני אגף הרישוי האם יש במקום המשכיות של חלל או לא. לאור דוח הפיקוח נדרש: בקומת מרתף להציג קירות מוצעים בחלק הדרומי של התוספת המוצעת כעת בהיתר זה (שכן חלק מהתוספת אינה קיימת בהיתר). לסמן את הפרגולה הקיימת בקומת קרקע להריסה שכן היא בנויה ללא היתר וללא אפשרות סגירה בתב"ע. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע		

למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרוס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. המלצת האגף היא להביא את הבקשה לדיון בוועד התנגודיות ושמיעת הצדדים, וזאת לאחר שתוגש תכנית מתקנת כפי שפורט. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: סומן במערכת ביום 21/3/2022 : "הבקשה לא נבחנה". בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 27/02/2022 : "אין לפגוע בעצים קיימים" 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		
בדבר אי הריסת מדרגות כמסומן, לא מתבצעת בניה בפועל אלא רק הכשרת שטח בנוי משירות לעיקרי	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4	22/05/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מבוקשת תוספת בניה למש' שניאור. התוספת כוללת: תוספת בניה במפלס 0.00 חזית צפונית תוספת קומת מרתף לשטחים עיקריים בניית מחסן בקומת מרתף. בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים. בבחינת התיק נמצא כי לא ניתן לאשר את המוצע, כדלקמן: בקומת קרקע מבוקשות תוספות באופן חלקי הוראות התכנית סעיף 4.1.10 קובעות כי "לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות של אותו בניין", אמנם פורסמה הקלה לשינוי גודל התוספת, אך מאחר והוראות התכנית אינן מאפשרות זאת, לא ניתן לאשר את בינוי בדירה באופן חלקי. יצוין כי בתיק רישוי 2012/373 בדירת המבקש, נדחתה בקשה דומה בטענה שלא ניתן לאשר מימוש חלקי לתוספות, הפוגעת באפשרות של דיירי הקומות העליונות, לבנות עפ"י נספח. זאת ועוד, קבעה הוועדה כי על המבקשים לתאם תכנית מול ר"צ לתכנון התואם את נספח הבינוי במלואו לרבות בניה בהינף אחד. יש לממש את כל התוספת לדירה, ולסמן להריסה את החלקים המסומנים בתשריט להריסה בדירת המבקש- שכוללים הריסת בינוי בחזית דרומית והריסת מדרגות בחזית מזרחית. בקומת מרתף, מבוקש שינוי בכניסה למחסן וכניסה נוספת לדירה, מוצעת כניסה למחסן מתוך הדירה. הנחיות המחלקה היא כי לא ניתן לאשר שתי כניסות לדירה, נדרש לבטל את הפתח בקומת מרתף. יש להציג כניסה למחסן מתוך חדר מדרגות משותף. לא ניתן לספח לדירה שטחים משותפים. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת זאת ועוד,		

המחסן המבוקש מיועד בנספח לדירה מס' 10, בעוד שבנספח דירת המבקש היא דירה מס' 8. פורסמה הקלה: "החלפת מיקום המחסן עם שכן צמוד, והצמדתו זמנית לשטח עיקרי קיים בקומת המרתף - בכפוף לתכנית צל" לא ניתן לאשר את שינוי מיקום המחסן ללא הסכמה מפורשת מבעלי המחסן המקוריים, הסכמה זו תיחתם ותאומת באמצעות עו"ד. פרגולה עפ"י מפת מדידה קיימת פרגולה בקומת הקרקע ללא היתר ושהינה חלק מתיק פיקוח נדרש לסמן את הפרגולה להריסה. למבקש תיק פיקוח מס' 11/3446 המעיד על קיומה של קומת מרתף ופרגולב בקומת קרקע. על המבקש להתאים את הקומה לנספח הבינוי, וללא חריגות כל שהן. כמו כן, תנאי להוצאת ההיתר הוא הריסת החלקים המיועדים להריסה בנספח כולל מדרגות חיצוניות, תוספת בחזית דרומית ופרגולה בחזית צפונית. נדרש לקבל את אישור הפיקוח להריסה, כתנאי להוצאת ההיתר. התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה.		

המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. מדובר בהתנגדויות מהותיות, וע"כ נדרש לשמוע את המתנגדים. עם זאת, מאחר והתכנית נדרשת לתיקונים רבים טענות המתנגדים יישמעו לאחר קבלת תכנית מתוקנת וביצוע משלוח הודעות כנדרש. בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4 מבוקשת תוספת בניה למש' שניאור. התוספת כוללת: תוספת בניה במפלס 0.00 חזית צפונית תוספת קומת מרתף לשטחים עיקריים בניית מחסן בקומת מרתף. בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים. בבחינת התיק נמצא כי לא ניתן לאשר את המוצע, כדלקמן: בקומת קרקע מבוקשות תוספות באופן חלקי הוראות התכנית סעיף 4.1.10 קובעות כי" לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות של אותו בניין", אמנם פורסמה הקלה לשינוי גודל התוספת, אך מאחר וההוראות התכנית אינן מאפשרות זאת, לא ניתן לאשר את בינוי בדירה באופן חלקי. יצוין כי בתיק רישוי 2012/373 בדירת המבקש, נדחתה בקשה דומה בטענה שלא ניתן לאשר מימוש חלקי לתוספות,	15/05/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הפוגעת באפשרות של דיירי הקומות העליונות, לבנות עפ"י נספח. זאת ועוד, קבעה הוועדה כי על המבקשים לתאם תכנית מול ר"צ לתכנון התואם את נספח הבינוי במלואו לרבות בניה בהינף אחד. יש לממש את כל התוספת לדירה, ולסמן להריסה את החלקים המסומנים בתשריט להריסה בדירת המבקש- שכוללים הריסת בינוי בחזית דרומית והריסת מדרגות בחזית מזרחית. בקומת מרתף, מבוקש שינוי בכניסה למחסן וכניסה נוספת לדירה, מוצעת כניסה למחסן מתוך הדירה. הנחיות המחלקה היא כי לא ניתן לאשר שתי כניסות לדירה, נדרש לבטל את הפתח בקומת מרתף. יש להציג כניסה למחסן מתוך חדר מדרגות משותף. לא ניתן לספח לדירה שטחים משותפים. זאת ועוד, המחסן המבוקש מיועד בנספח לדירה מס' 10, בעוד שבנספח דירת המבקש היא דירה מס' 8. פורסמה הקלה: "החלפת מיקום המחסן עם שכן צמוד, והצמדתו זמנית לשטח עיקרי קיים בקומת המרתף - בכפוף לתכנית צל" לא ניתן לאשר את שינוי מיקום המחסן ללא הסכמה מפורשת מבעלי המחסן המקוריים, הסכמה זו תיחתם ותאומת באמצעות עו"ד. פרגולה עפ"י מפת מדידה קיימת פרגולה בקומת הקרקע ללא היתר ושהינה חלק מתיק פיקוח נדרש לסמן את הפרגולה להריסה. למבקש תיק פיקוח מס' 11/3446 המעיד על קיומה של		

קומת מרתף ופרגולב בקומת קרקע. על המבקש להתאים את הקומה לנספח הבינוי, וללא חריגות כל שהן. כמו כן, תנאי להוצאת ההיתר הוא הריסת החלקים המיועדים להריסה בנספח כולל מדרגות חיצוניות, תוספת בחזית דרומית ופרגולה בחזית צפונית. נדרש לקבל את אישור הפיקוח להריסה, כתנאי להוצאת ההיתר. התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרוס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. מדובר בהתנגדויות מהותיות, וע"כ נדרש לשמוע את המתנגדים. עם זאת, מאחר והתכנית נדרשת לתיקונים רבים טענות המתנגדים יישמעו לאחר קבלת תכנית מתוקנת וביצוע משלוח הודעות כנדרש. בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית	09/05/2022	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 2021ב תחילת תוקף: 08/01/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 1083, 2021 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כפופה למתאר סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין המפורטים בתשריט מס' יחידות דיור שבתכנית (60 יח"ד) לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שאינו מחייב, למעט לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יח"ד אשר לגביהם הינו מחייב. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: לא האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן: בקומת קרקע מבוקשות תוספות באופן חלקי		

הוראות התכנית סעיף 4.1.10 קובעות כי לא ניתן לבצע בניה בשלבים בחזיתות של אותו בניין", אמנם פורסמה הקלה לשינוי גודל התוספת, אך מאחר והוראות התכנית אינן מאפשרות זאת, לא ניתן לאשר את בינוי בדירה באופן חלקי. יש לממש את כל התוספת לדירה ולסמן להריסה את החלקים המסומנים בתשריט להריסה בדירת המבקש-שכוללים בינוי בחזית דרומית ומדרגות בחזית מזרחית. יצוין כי בתיק רישוי 2012/373 בדירת המבקש, נדחתה בקשה דומה בטענה שלא ניתן לאשר מימוש חלקי לתוספות, הפוגעת באפשרות של דיירי הקומות העליונות, לבנות עפ"י נספח. זאת ועוד, קבעה הוועדה כי על המבקשים לתאם תכנית מול ר"צ לתכנון התואם את נספח הבינוי במלואו לרבות בניה בהינף אחד. בקומת מרתף, מבוקש שינוי בכניסה למחסן וכניסה נוספת לדירה, מוצעת כניסה למחסן מתוך הדירה הנחיות המחלקה היא כי לא ניתן לאשר שתי כניסות לדירה, נדרש לבטל את הפתח בקומת מרתף. יש להציג כניסה למחסן מתוך חדר מדרגות משותף. לא ניתן לספח לדירה שטחים משותפים. 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: 21/6/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר קומות		

מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1 קומות מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות מוצע: מוצעת קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, קומה זו מבוקשת כשטח עיקרי לדירה קיימת בקומת קרקע – עפ"י הוראות תכנית 2021ב' סעיף 4.1.2(א): "תותר הפיכת שטח שירות בקומת מרתף לשטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומת כניסה" - בניית קומת עיקרית זו תואמת למותר בתב"ע. האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 60 מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: עפ"י נסח טאבו בחלקה זו קיימות 61 יח"ד, בתיק זה על פניו לא מבוקשת בניית יח"ד. נציין כי קיים סעיף סטייה נכרת לעניין מס' יח"ד שבחלקה. וע"כ לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה, תירשם הערת אזהרה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: מתחת הכניסה הקובעת 43.96 מ"ר תוספת מוצעת במפלס 0.00: 86.5 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: עפ"י טבלה מס' 5 בהוראות התכנית, שטח עיקרי מותר: מתחת לכניסה הקובעת הינו 240.10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת 8468.9 מ"ר בחלקה כולה האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט: 23.46 מ"ר כאשר		

מתוכם: אחסנה מוצע: 18.11 מ"ר מעברים: 5.35 מ"ר- יש להציג כשטח משותף שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: עפ"י טבלה מס' 5 בהוראות התכנית, שטח שירות מותר: מתחת לכניסה הקובעת הינו 1376.00 מ"ר מעל הכניסה הקובעת 32.00 מ"ר בחלקה כולה האם נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים, יש לפרט נתונים: לא לגבי מיקום המחסן: המבקש מספח לעצמו את מיקום המחסן השייך בנספח לדירה 10, בעוד שהוא בדירה 8. לא רק שלא התקבלה הסכמת הדייר, אלא התקבלה התנגדות שלו. נדרש לתכנן את המחסן במקום המיועד לדירת המבקש או לחילופין לקבל הסכמה מפורשת בכתב, שתהיה חתומה ומאומתת באמצעות עו"ד. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד). המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה. המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרוס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי		

השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו. מדובר בהתנגדויות מהותיות, וע"כ נדרש לשמוע את המתנגדים. עם זאת, מאחר והתכנית נדרשת לתיקונים רבים טענות המתנגדים יישמעו לאחר קבלת תכנית מתוקנת וביצוע משלוח הודעות כנדרש. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: סומן במערכת ביום 21/3/2022 : "הבקשה לא נבחנה". בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 27/02/2022: "אין לפגוע בעצים קיימים" 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 חוות דעת אדריכלית למילוי על ידי ראש הצוות, יש לפרט את הנימוקים האדריכליים התומכים בבקשה ו/או המהווים מניעה לאישורה. יש להתייחס בין היתר לטיעונים האדריכליים המועלים בהתנגדויות (באם ישנם), בבקשה להשלמת דירת גג 5% - יש לפרט נימוקים מדוע התוספת מהווה שיפור אדריכלי. בכל אישור הקלה יש לשקול: האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה (האם היא משרתת מטרה תכנונית לגיטימית), מועד אישור התכנית (ככל שהתכנית ישנה יותר תהיה הצדקה גדולה יותר לאישור ההקלה), פגיעה בצד שלישי, הכשרת עבירה		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/02/2022	החלפת מיקום המחסן עם שכן צמוד, והצמדתו זמנית לשטח עיקרי קיים בקומת המרתף - בכפוף לתכנית צל בדבר שינויים בפתחים בחזית הצפונית והמזרחית, וכן שינוי בגודל התוספת - בהתאם לאפשרויות הבניה בפועל בשטח בניה שלא בהינף אחד בחזית הצפונית והדרומית

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

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בגבעת מרדכי, רחוב אביעד 4

מבוקשת תוספת בניה למש' שניאור. התוספת כוללת:

הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף

התיק נדון בעבר ונדחה מאחר ונדרש להסיר את המחסן ותוספת שטחים בקומת קרקע.

כעת מבוקשת התוספת בקומת מרתף בלבד.

בחלקה חלה תכנית 2021ב הכוללת נספחי בינוי מפורטים.

להלן התאמת המוצע למותר:

בקומת מרתף, מבוקש תוספת בניה המהווה הכשרה משטח שירות לשטח עיקרי –

תוספת זו תואמת לנספח בינוי.

נדרש לעדכן בתכנית בצבע כמוצע את קירות התוספת המוצעים.

בקומת קרקע מבוקשת הקלה לאי הריסת מדרגות חוץ המיועדות בתב"ע להריסה .

הוראות תכנית 2021ב' סעיף 4.1.9 קבעו:

מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר י"הרסו
כתנאי להוצאת היתר הבניה

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/
הגדר.

היתר בניה י"נתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנייני ם / הגדרות המסומנים
להריסה.

בתיק זה פורסמה הקלה בדבר "אי הריסת מדרגות כמסומן, לא מתבצעת בניה בפועל אלא
רק הכשרת שטח בנוי משירות לעיקרי"

הוראות התכנית כאמור קבעו סעיף שלביות ביצוע הריסת המסומן להריסה בפועל זאת
בטרם קבלת היתר בניה.

ההקלה לאי הריסה זאת בניגוד לשלביות ביצוע להריסה כאמור בהוראות התכנית, נבחנה
מול חוות דעת משפטית לעניין היתכנות פרסום ומתן הקלה מהוראות סעיף 145(ג) לחוק
התכנון והבניה. חוות הדעת קובעת כי אין כל אפשרות חוקית בדין, באשר לאי-עמידה
בהוראות סעיף 145(ג), בנוגע לשלביות כפי שנקבעה בהוראות התכנית.

לאור זאת, ההקלה לאי הריסת המדרגות כאמור מבוטלת, ועל עורך הבקשה להציג שטחים
אלו להריסה כתנאי לדיון בוועדת התנגדויות וכן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.

להלן דו"ח פיקוח שהתקבל ביום 18/6/2024 כדלקמן:

לעניין השטח במרתף שהוא ללא היתר בנוי כבר או מוצע בחלק הדרומי, תשובת הפיקוח כי מדובר בחלק שטרם נבנה בקומת המרתף, זאת מתוך חלק שכבר בנוי ומאושר.

עניין סגירת הפרגולה בקומת קרקע בחזית צפונית, תשובת הפיקוח היא כי מדובר בפרגולה סגורה.

יצוין כי בחלקו הצפוני של התוספת המוצעת, בסמוך לה, לא נערך ביקור פנימי בנכס ועל כן אין תמונה ברורה בפני אגף הרישוי האם יש במקום המשכיות של חלל או לא.

לאור דוח הפיקוח נדרש:

בקומת מרתף להציג קירות מוצעים בחלק הדרומי של התוספת המוצעת כעת בהיתר זה (שכן חלק מהתוספת אינה קיימת בהיתר).

לסמן את הפרגולה הקיימת בקומת קרקע להריסה שכן היא קיימת ללא היתר וללא אפשרות סגירה בתב"ע.

התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:

המבקש סיפח לעצמו מחסן שאינו שלו בנספח הבינוי, זאת ללא הסכמת הבעלים (שמתנגד).

המבקש אינו עומד בהוראות שלביות ביצוע

למבקש ישנם עבירות בניה שחלקם מופיעים בנספח כמיועדות להריסה.

המבקש בנה פרגולה שהיה אמור להרוס, אך עדיין לא הרס אותה ומשתמש בה. פרגולה זו מהווה מטרד סביבתי

השתלטות על שטח משותף ושימוש בחלק ממנה לחניה פרטית לעצמו.

המלצת האגף היא להביא את הבקשה לדיון בוועדת התנגדויות ושמיעת הצדדים, וזאת לאחר שתוגש תכנית מתוקנת כפי שפורט.

בנוסף יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית b

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>1985/0817.03</u>
מספר סידורי	<u>92</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, פרגולה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, מחסנים, מעלית ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברנד דון-יוסף
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס ברק אילן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

בן ציון 4, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30157	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות.

מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות

תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות.

2 מעליות.

מחסנים 1+18

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה כוללת 2 מעליות

פרסום הקלות

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. -

הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 -

הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . -

הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. -

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. -

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . -

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . -

הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין -

הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע –

התקבלו 2 התנגדויות. התקבלה הסכמת בעלים מלאה.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות בקרית משה , רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות. מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות. 2 מעליות. מחסנים 1+18 תכנית כפופה למתאר . אין נספח בינוי, תקפה מ 1959 , אזור מגורים 2 אין .נ.ו.א רקע: הבקשה נדונה בועדת משנה ב 08/02/2023 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת סטייה ניכרת בבנייה במרווחים וחר'גה מזכויות הבנייה לפי התכנית.

כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת . לציין : הבקשה הנ"ל היא בנייה על קונטור קיים שנבנה בהיתר בניין בין 2 קומות : קומת קרקע + קומת מרתף. מצ"ב היתר. במסגרת פרסום חוזר פורסמה הקלה לבנייה מצומת לצומת . המבנה חורג מקו בניין שניתן עקב דרך שסומנה בטעות בתב"ע 1107 בחלקה הצמודה 30138/66. בעקבות הטעות הנ"ל ניתן קו בניין 6 מ' מגבול החלקה במקום 4 מ'. הוגשה תב"ע שמספרה 840892 לצורך ביטול הדרך. עיריית ירושלים הצטרפה לתב"ע הנ"ל. לכן פורסמה הקלה בתיק הנ"ל , הקלה מצומת לצומת לבנייה על קונטור בניין קיים שנבנה בהיתר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 534,81 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 557,42 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שירות שטח שירות מוצע בבקשה: 801,85 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: אין התייחסות. ייקבעו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה . בנייה במרווחים : הבנייה מוצעת מעל ומתחת לקונטור הבניין הקיים שנבנה בהיתר 1950/0835 שיצא ב 1953 מוצעים בהקלה 4 עמודות ממ"דים ו 2 מעליות. בחזית מזרחית מבוקשות תוספות ב הקלה לבנייה על קונטור קיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת		

4. הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע –		

הקלה לבנייה על קונטור קיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת יש הסכמת כל הבעלים. 5. התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס' 6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים		

ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. תנאים לדין - בקרה מרחבית : בוצעו הבקשה עברה שלב תיאום עיצובי ותכנוני מול מנהל האגף. אין מניעה לאשר בכפוף לדין בהתנגדויות והערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה, כגון : ליישר חזית דרומית אטימת חללים בקומת המרתף מחוץ לקוי בניין		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30157 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: מגורים 2 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	13/05/2024	חוות דעת תכנונית

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		
בקרית משה , רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות. מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות. 2 מעליות. מחסנים 1+18 תכנית כפופה למתאר . אין נספח בינוי, תקפה מ 1959 , אזור מגורים 2 אין .ג.ו.א	08/02/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע –		

יש הסכמת כל הבעלים. התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס' 6 הסמוך : א. הבנין המיוחד יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. 1. סטייה ניכרת מקוי בניין , כאמור : א200f#x200f#x200f#x200f#מחסנים – מוצעים ביסודות בחריגה עד 100% מרווח , סטייה ניכרת מעבר ל 10/30% מרווח לקיר ללא/ עם פתחים ב200f#x200f#x200f#x200f#שטחים עיקריים ומרפסות שירות – כנ"ל 2. חישוב שטחים הינו לקוי כי זכויות הבנייה בשטח עיקרי כולל הקלות = 656,73 מ"ר המוצע חורג ב 2 מ"ר ממכסת השטחים הנ"ל, כמו כן יש לציין כי חישוב השטחים הינו לקוי ולא כולל שטח חדרי מדרגות ופודסטים, לפיכך מחסיר כ 30 מ"ר שטח		

עיקרי, ושטח מדרגות (שירות) חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר לאשר את הבקשה ללא תוספת חניות חדשות חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית קיימים 2 עצים לעקירה תנאי לטופס 4 נטיעת 4 עצים בוגרים מחוברים למערכת השקייה. x200f# העירוני x200f#x200f#.י. x200f#x200f#x200f#אלאשר את הבקשה x200f# חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל חומר הנדרש במערכת המקוונת. אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה . תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
01/02/2023	בקירת משה , רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף. בן 4 יח"ד קיימות.

מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות. 2 מעליות. מחסנים 1+18 תכנית כפופה למתאר. אין נספח בינוי, תקפה מ 1959, אזור מגורים 2 ו.נ.ו.א. אין הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם, בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות. -		

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – יש הסכמת כל הבעלים. התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס'6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצאת : 1. סטייה ניכרת מקוי בניין , כאמור :		

לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל חומר הנדרש במערכת המקוונת. אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30157 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 נספח בינוי רלוונטי אין התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 -	23/01/2023	חוות דעת תכנונית

הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – התקבלו 3 התנגדויות. נספח בינוי לא קיים		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 21/09/20 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגת בנייה קיימת ותוספות מקווי הבניין המאושרים.: ממ"דים – ניתן לאשר מעליות – ניתן לאשר מחסנים – מוצעים ביסודות בחריגה עד 100% מרווח , סטייה ניכרת מעבר ל 10/30% מרווח לקיר ללא/ עם פתחים שטחים עיקריים ומרפסות שירות – כנ"ל מרפסות זיז – ניתן לאשר עד 40% מרווח קדמי בעומק עד 2 מ. פורסמו הקלות המכסות חריגה מקוי בניין : הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – מספר קומות וגבהים מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 מס' קומות מוצע: 5 . נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. הגובה המותר הסופי על פי התכנית: 16 מ. הגובה		

המבוקש: 21,55 מ. נמצאה חריגה מהגובה המותר. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות פורסמה הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . – עיקרונית ניתן לאשר לשם מטרה מוצהרת. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: אין הגבלה. מבקשים תוספת 18 יח"ד לפי תכנית מתאר. אין מניעה עקרונית לאשר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 536,88 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 557,42 מ"ר. נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. פרסמו הקלות מכסות החריגה: 1. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית - שטח תכסית בקומה אחת כ 200 מ"ר , לכאורה ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה ב 4 קומות. יחד עם זאת הבנייה הקיימת מכתובה צורה וחלוקת השטחים. לפי היתר מקורי שטח קומה כ 122 מ"ר , לכן ב 4 קומות ניתן לממש כ 488 מ"ר, ויש אילוץ תכנוני להוספת קומה. 26,84 מ"ר 2. הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31		

- ניתן לאשר 32,21 מ"ר 3. הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - ניתן לאשר 13,42 מ"ר 4. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . – מדובר בבניין גבוה . ניתן לאשר. 26,84 מ"ר סה"כ 656,73 מ"ר שטח עיקרי המוצע חורג ב 2 מ"ר ממכסת השטחים הנ"ל, כמו כן יש לציין כי חישוב השטחים הינו לקוי ולא כולל שטח חדרי מדרגות ופודסטים, לפיכך מחסיר כ 30 מ"ר שטח עיקרי. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: 866,62 מ"ר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: אין התייחסות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. מרחבים מוגנים: התכנית לא כוללת פתרון מיגוני . מבוקשים ממ"דים אחד לדירה.		

התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס' 6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית : לאשר את הבקשה חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית : לאשר את הבקשה. אין התנגדות. תנאים לטופס 4 - 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. ביצוע חיבור למדרכה קיימת לפי תכנית תנועה מאושרת. 3. ביצוע כל דרישות מחלקת הסדרי תנועה ובכפוף לאישורה.		

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר לאשר את הבקשה ללא תוספת חניות חדשות חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית קיימים 2 עצים לעקירה תנאי לטופס 4 נטיעת 4 עצים בוגרים מחוברים למערכת השקייה. 200f#x200f#בנוסף, קיים עץ זית להעתקה עפ"י הנוהל העירוני200f#x200f#x200f#א.200f#x200f#אלאשר את הבקשה200f#x200f# חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית יש אישור .		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . -	01/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע - הקלה לבנייה על קונטור המבנה הקיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע	28/12/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

	אדריכלי נמשך ולא קטוע -	

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	הצהרת עורך הבקשה	12

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בקריית משה, רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות.

מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות

תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות.

2 מעליות.

מחסנים 1+18

תכנית כפופה למתאר. אין נספח בינוי, תקפה מ 1959, אזור מגורים 2

א.נ.א.א

רקע:

הבקשה נדונה בועדת משנה ב 08/02/2023 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת סטייה ניכרת בבנייה במרווחים וחריגה מזכויות הבנייה לפי התכנית.

כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת .

לציין :

הבקשה הנ"ל היא בנייה על קונטור קיים שנבנה בהיתר. בניין בין 2 קומות : קומת קרקע + קומת מרתף. מצ"ב היתר.

במסגרת פרסום חוזר פורסמה הקלה לבנייה מצומת לצומת .

המבנה חורג מקו בניין שניתן עקב דרך שסומנה בטעות בתב"ע 1107 בחלקה הצמודה 30138/66. בעקבות הטעות הנ"ל ניתן קו בניין 6 מ' מגבול החלקה במקום 4 מ'.

הוגשה תב"ע שמספרה 840892 לצורך ביטול הדרך. עיריית ירושלים הצטרפה לתב"ע הנ"ל.

לכן פורסמה הקלה בתיק הנ"ל , הקלה מצומת לצומת לבנייה על קונטור בניין קיים שנבנה בהיתר.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח עיקרי מוצע בבקשה: 534,81 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 557,42 מ"ר.

לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר.

שטחי בניה – שטחי שירות

שטח שירות מוצע בבקשה: 801,85 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: אין התייחסות.

ייקבעו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה .

בנייה במרווחים :

הבנייה מוצעת מעל ומתחת לקונטור הבניין הקיים שנבנה בהיתר 1950/0835 שיצא ב 1953

מוצעים בהקלה 4 עמודות ממ"דים ו 2 מעליות.

בחזית מזרחית מבוקשות תוספות ב הקלה לבנייה על קונטור קיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת

4. הקלות

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. -

הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 -

הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . -

הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. -

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. -

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . -

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . -

הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין -

הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל

מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע –

הקלה לבנייה על קונטור קיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת

יש הסכמת כל הבעלים.

5. התקבלו 2 התנגדויות.

טענות המתנגדים מבניין מס' 6 הסמוך :

א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר.

ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים.

ג. תוספת קומות.

ד. פגיעה באיכות חיים.

ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות.

ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב.

ז. ירידת ערך הנכסים

ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון.

תנאים לדין - בקרה מרחבית :

בוצעו

הבקשה עברה שלב תיאום עיצובי ותכנוני מול מנהל האגף.

אין מניעה לאשר בכפוף לדין בהתנגדויות והערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה, כגון :

ליישר חזית דרומית

אטימת חללים בקומת המרתף מחוץ לקוי בניין

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2006/0637.02</u>
מספר סידורי	<u>93</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים, בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לבית ספר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נור אלקודס נור אלקודס
עורך הבקשה	הנדסאי סווילם מחמד
מתכנן השלד	הנדסאי סווילם מחמד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מדארס 2 , ראס אל עמוד

גוש	חלקה	בשלמות
29989	128	כן
29989	129	כן
29989	130	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2668	תחילת תוקף	21/02/1998			
2668	תחילת תוקף	21/02/1998			
2668	תחילת תוקף	21/02/1998			
6702	תחילת תוקף	13/04/2005			
6702	תחילת תוקף	13/04/2005			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת ראס אל עמוד קיים שטח הכולל 3 מבני מגורים כאשר מבנה מספר 1 ו-2 כוללים מסחר בקומה הראשונה.

עבור מבנה מספר 2 ומבנה מספר 3 מבקשים שימוש חורג מתכנית ממגורים לבית ספר.

קיים היתר בניה קודם שניתן בת.ב. 2006/637

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 20.9.2022 כאשר לא הוגשו התנגדויות במועד אך לבקשה קיימת התנגדות של השכנים עבור השימוש חורג המבוקש ממגורים למוסד לימודי ולכן הוגשה עתירה מנהלית נגד המבקשים .

בתאריך 28.12.2023 התקיים דיון בנושא והוחלט ע"י בית משפט המחוזי בירושלים להחזיר את הבקשה לדיון ולקבל החלטה חדשה בכפוף להתנגדות אשר הוגשה .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה: התקבל אישור מיום 25.12.2022

אישור תברואה : התקבל אישור מיום 24.11.2022

אישור מחלקת הסדרי תנועה : התקבלה מיום 25.6.2024

אישור מבנה ציבור : התקבל אישור מיום 7.7.2023

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הוכח מקור זכויות עבור חריגות הבניה עוד יצוין כי הבקשה נדונה בוועדה מיום 2.1.2024 והוחלט לדחות את ההכרעה וזאת לאחר שמיעת טענות המתנגדים
	עוד הוחלט כי יש לקבל דו"ח פיקוח לעניין חריגות הבניה שהעלו המתנגדים , אישור מחלקת הסדרי תנועה ותוכנית מתקנת הכוללת התאמה לקיים בשטח .
	לאחר וועדה זו הגישו את האישורים הנדרשים ולכן הבקשה מובאת לוועדה לקבלת החלטה סופית .
	להלן התייחסות ל בינוי הקיים בהתאם לאישורים אשר הוגשו :
	בינוי :
	מדובר במבנה מגורים אשר קיבל היתר בניה למגורים

בבקשה 2006/637 כאשר בפועל משמש לשימוש חורג עבור מוסד לימוד עבור כך פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר לא הוגשו התנגדויות לבקשה אך מתנהלת עתידה מנהלית בבית משפט המחוזי בירושלים לשימוש החורג הקיים בשטח. בגין עתירה זו וההתנגדות אשר לא הוגשה לאגף הרישוי במעמד הדיון בבית המשפט נדרשנו לזמן את המתנגדים. כך שנכון להיום קיימת התנגדות אחת במערכת של עו"ד עוויה השימוש חורג המבוקש הוא לחצי ממבנה מספר 2 הפונה לחזית מערבית ולכל מבנה מספר 3 כאשר קיימת אי התאמה בין היתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 למבוקש כעת בבקשה לשימוש חורג אי ההתאמות לא הוצגו בהרמוניקה באופן ברור ונכון . מבחינת אי ההתאמות מול היתר הבניה עולה כי קיים שטח עיקרי ושרות אשר נוסף לבקשה . לא הוכח מקור זכויות לשטחים וזאת כי בהיתר בניה שניתן בבקשה 2206/637 נוצלו כל שטחי הבניה המותרים ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף שטחי בניה . ולכן מומלץ להסדיר את החריגות ע"י תב"ע נקודתית ורק אח"כ לבקש שימוש חורג . להלן הדוח פיקוח אשר התקבל מיום 20.2.2024 - בהמשך לפגישה שערכנו הבוקר ועל סמך הממצאים שעלו מביקורים במקום עלה כי : בבנין מספר 2 : א. סגירה משני צידי גרמי המדרגות לאורך כל הבניין. ב. חריגה של המרפסות ממישור הבניין הפונות לחזית הכביש. בבנין מספר 3: א. נבנה גרם מדרגות חיצוני (לכל הבניין). ב. סגירה משני צידי גרמי המדרגות לאורך כל הבניין. ג. הגדלה וסיפוח שטח משני צידי הבניין בחזית הפונה אל גן הילדים. להלן פרוט המוצע בבקשה זו לפי קומות בהתאם לדוח פיקוח		

קומת מרתף מדובר בקומה המיועדת לחניות, מחסנים ושטח למסחר המתוכנן על כל המתחם כאשר מעל שטח זה בנו 3 בנינים וגן ילידם. מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש שינוי בכניסה לקומה זו וכן יש שינוי פנימי בקומת המחסנים - יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 . יש לציין כי התקבל אישור הסדרי תנועה האומר כי יש להביא את הבקשה להכרעת הוועדה לעניין מספר מקומות החניה . וזאת כי בבקשה הנוכחית מצעים 8 מקומות חניה במקום 16 הנדרשים וזאת כי מבקשים שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי הכולל 16 כיתות . לפי תב"ע 5166ב סעיף 14.6.3 הוועדה יכולה לפטור עד רבע ממקומות החניה הנדרשים לפי התקן . בנין 2 קומת קרקע , קומה א' וקומה ב' . מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש גרם מדרגות חרום בחזית צפונית החורג מקו בנין אחורי הגובל לשטח המיועד למבנה ציבור לא פורסמה הקלה לכן יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין , יובהר כי לפי תקנות החוק ניתן לבקש מדרגות המשמשים כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים . וכן יש להוסיף בשטחי הבניה את השטח של 2 המעברים הצמודים לגרם המדרגות המשותף כאשר הגרם השמאלי מקשר למדרגות החרום . קיימת תוספת בניה בחזית דרומית כאשר ניתן לראות בהיתר הבניה כי מדובר בחלל אשר בפועל בינוי . בנין 3 קומת קרקע , קומה א' , קומה ב' , וקומה ג' . מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש גרם מדרגות חרום בחזית דרומית החורג מקו בנין קדמי הגובל לדרך לא פורסמה הקלה ולן יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין ,. יובהר כי לפי תקנות החוק ניתן לבקש מדרגות המשמשים כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים . וכן יש להוסיף בשטחי הבניה את השטח של הגדלת		

המרפסות הקימות בחזית מזרחית וחזית מערבית . וכן קיימת תוספת בניה בחזית דרומית כאשר ניתן לראות בהיתר הבניה כי מדובר בחלל אשר בפועל בינוי . תוכנית מתוקנת : עורך הבקשה הגיש תוכנית אשר בה מוצג הבינוי אשר קיים בשטח . מהשואה מהקיים בשטח להיתר הבניה שניתן ובכפוף לדוח פיקוח אשר התקבל עולה כי קיים בינוי השונה מהמאוסר דבר הורם לתוספת שטחי בניה שטחי מכיוון ולא הוכח מקור זכויות עבור כך יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית c ולהציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 . מכיוון ולא הוכח ייתרת שטחים לניצול והבינוי הקיים שונה מהמאוסר באופן משמעותי לכן מומלץ להסדיר את הבינוי הנוסף בהליך תב"ע נקודתית וזאת כי שימוש חורג הוא לשטח מאוסר בהיתר . יש לציין כי לפי אישו מחקת הסדרי תנועה על הוועדה להכריעה בנושא מספר מקומות החניה אך הנושא לא יובא בפני הוועדה אלא רק לאחר הוכחת שטחי בניה לניצול .		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה לאחר וועדה זו הוגשה עתירה מנהלית ללשכה המשפטית בהתייעצות עם מנהל האגף עלה כי יש להחזיר את הבקשה לדיון וזאת לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת כולל את האישורים הנדרשים טרם דיון . במקביל לטיפול בבקשה מתנהלת עתירה מנהלית בבית משפט המחוזי בירושלים כאשר בדיון מיום 28.12.2023 הוחלט להביא את הבקשה לדיון לשם קבלת החלטה לאחר שהוועדה תישמע את המתנגדים . ולכן כרגע עודכן במערכת כי יש התנגדות אחת של עו"ד עווידה . התנגדות זו נשמעה בוועדה מיום 2.1.2024 והוחלט לדחות	09/07/2024	חוות דעת תכנונית

את ההכרעה וזאת לאחר שמיעת טענות המתנגדים עוד הוחלט כי יש לקבל דו"ח פיקוח לעניין חריגות הבניה שהעלו המתנגדים, אישור מחלקת הסדרי תנועה ותוכנית מתוקנת הכוללת התאמה לקיים בשטח. לאחר וועדה זו הגישו את האישורים הנדרשים ולכן הבקשה מובאת לוועדה לקבלת החלטה סופית. להלן התאמת הבניה לתב"ע החלה על החלקה מספר 6702 אשר תוקפה מיום 13.4.2005 הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות נספח בינוי: קיים נספח בינוי כאשר הבינוי המבוקש שונה מנספח זה ועל כך פורסמה הקלה בהיתר בניה שניתן בבקשה 2006/637 בבקשה הנוכחית מבקשים לבצע התאמות לצורך שימוש חורג המבוקש ועל השימוש חורג פורסמה הקלה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר קיימת חריגה מקו בנין עבור מדרגות החרום אשר נוספו לבניין היות ומדובר במבנה הכולל שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי. בבניין 2 קיימת חריגה של מדרגות החרום בקו בנין אחורי הגובל לשטח המיועד למבנה ציבור וכן בבניין 3 קיימת חריגה של מדרגות החרום בקו בנין קדמי הגובל לדרך לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין יש לפרסם הקלה כנדרש. מס' קומות: לא מבקשים תוספת קומות אך הנושא יבחן שוב לאחר הצגת מספר הקומות באופן נכון בכפוף לשינוי הפיתוח שטח אשר בוצע ואושרה בהיתר בניה שניתן בבקשה 2006/637.2 בינוי : מדובר במבנה מגורים אשר קיבל היתר בניה למגורים בבקשה 2006/637 כאשר בפועל משמש לשימוש חורג עבור מוסד לימוד עבור כך פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר לא הוגשו התנגדויות לבקשה אך מתנהלת עתידה מנהלית בבית משפט המחוזי בירושלים לשימוש החורג		

הקיים בשטח. בגין עתירה זו וההתנגדות אשר לא הוגשה לאגף הרישוי במעמד הדיון בבית המשפט נדרשנו לזמן את המתנגדים . השימוש חורג המבוקש הוא לחצי ממבנה מספר 2 הפונה לחזית מערבית ולכל מבנה מספר 3 כאשר קיימת אי התאמה בין היתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 למבוקש כעת בבקשה לשימוש חורג אי ההתאמות לא הוצגו בהרמוניקה באופן ברור ונכון . מבחינת אי ההתאמות מול היתר הבניה עולה כי קיים שטח עיקרי ושרות אשר נוסף לבקשה . לא הוכח מקור זכויות לשטחים וזאת כי בהיתר בניה שניתן בבקשה 2206/637 נוצלו כל שטחי הבניה המותרים ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף שטחי בניה . ולכן מומלץ להסדיר את החריגות ע"י תב"ע נקודתית ורק אח"כ לבקש שימוש חורג . להלן הדוח פיקוח אשר התקבל מיום 20.2.2024 - בהמשך לפגישה שערכנו הבוקר ועל סמך הממצאים שעלו מביקורים במקום עלה כי : בבנין מספר 2 : א. סגירה משני צידי גרמי המדרגות לאורך כל הבניין. ב. חריגה של המרפסות ממישור הבניין הפונות לחזית הכביש. בבנין מספר 3: א. נבנה גרם מדרגות חיצוני (לכל הבניין). ב. סגירה משני צידי גרמי המדרגות לאורך כל הבניין. ג. הגדלה וסיפוח שטח משני צידי הבניין בחזית הפונה אל גן הילדים. להלן פרוט המוצע בבקשה זו לפי קומות בהתאם לדוח פיקוח קומת מרתף מדובר בקומה המיועדת לחניות, מחסנים ושטח למסחר המתוכנן על כל המתחם כאשר מעל שטח זה בנו 3 בנינים וגן ילדים. מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה		

ניתן לראות כי יש שינוי בכניסה לקומה זו וכן יש שינוי פנימי בקומת המחסנים - יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 . יש לציין כי התקבל אישור הסדרי תנועה האומר כי יש להביא את הבקשה להכרעת הוועדה לעניין מספר מקומות החניה . וזאת כי בבקשה הנוכחית מצעים 8 מקומות חניה במקום 16 הנדרשים וזאת כי מבקשים שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי הכולל 16 כיתות . לפי תב"ע 5166ב סעיף 14.6.3 הוועדה יכולה לפטור עד רבע ממקומות החניה הנדרשים לפי התקן . בנין 2 קומת קרקע , קומה א' וקומה ב' . מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש גרם מדרגות חרום בחזית צפונית החורג מקו בנין אחורי הגובל לשטח המיועד למבנה ציבור לא פורסמה הקלה לכן יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין , יובהר כי לפי תקנות החוק ניתן לבקש מדרגות המשמשים כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים . וכן יש להוסיף בשטחי הבניה את השטח של 2 המעברים הצמודים לגרם המדרגות המשותף כאשר הגרם השמאלי מקשר למדרגות החרום . קיימת תוספת בניה בחזית דרומית כאשר ניתן לראות בהיתר הבניה כי מדובר בחלל אשר בפועל בינוי . בנין 3 קומת קרקע , קומה א' , קומה ב' , וקומה ג' . מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש גרם מדרגות חרום בחזית דרומית החורג מקו בנין קדמי הגובל לדרך לא פורסמה הקלה ולכן יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין ,. יובהר כי לפי תקנות החוק ניתן לבקש מדרגות המשמשים כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים . וכן יש להוסיף בשטחי הבניה את השטח של הגדלת המרפסות הקיימות בחזית מזרחית וחזית מערבית . וכן קיימת תוספת בניה בחזית דרומית כאשר ניתן לראות בהיתר הבניה כי מדובר בחלל אשר בפועל בינוי .		

שטח בניה: להלן פרוט שטחי הבניה בהתאם למותר מכח התב"ע . שטח עיקרי מותר למסחר מעל מפלס הקרקע 450 מ"ר מאושר לחלקה הכוללת 3 בנינים בהיתר בת.ב 2006/637 450 מ"ר כנדרש בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת שטח עיקרי למסחר . שטח עיקרי למגורים מותר מעל מפלס +0.00 : 2658 מ"ר , מאושר לחלקה הכוללת 3 בנינים בהיתר בת.ב 2006/637 2656.85 מ"ר כנדרש . בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח עיקרי אשר לא הוכח מקור זכויות עבורו ולכן הוצע להסדיר את הבינוי הקיים ואשר גורם לחריגה בשטחי הבניה ע"י הגשת תב"ע נקודתית . שטח שרות שטח שרות למגורים מעל הכניסה הקובעת מותר 550 מ"ר , מאושר לחלקה הכוללת 3 בנינים בהיתר בת.ב 2006/637 415.5 מ"ר כנדרש . שטח שרות למגורים ומסחר עבור חניה מתחת הכניסה הקובעת מותר 2400 מ"ר מאושר לחלקה הכוללת 3 בנינים בהיתר בת.ב 2006/637 2339.32 מ"ר כנדרש . בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת שטח עיקרי למסחר או מגורים . הערה : יש לצין כי עורך הבקשה לא הציג את השינויים שנעשו בשטח מהיתר הבניה שהתקבל בבקשה 2006/637 אך מהשוואה להיתר זה עולה כי הבינוי לא תואם למאושר ולכן על מנת לקבל אישור לשימוש חורג ראשית יש להסדיר את הבינוי הקיים . מכיוון ולא הוכח ייתרת שטחים לניצול כמפורט להלן מומלץ להסדיר את הבינוי הנוסף בהליך תב"ע נקודתית . תיקון תכניות : עורך הבקשה הגיש תוכנית אשר בה מוצג הבינוי אשר קיים בשטח . מהשוואה מהקיים בשטח להיתר הבניה שניתן ובכפוף לדוח פיקוח אשר התקבל עולה כי קיים בינוי השונה מהמאושר דבר הורם לתוספת שטחי בניה שטחי מכיוון ולא הוכח מקור זכויות עבור כך יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות		

המצוינות על גבי תכנית c ולהציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 . מכיוון ולא הוכח ייתרת שטחים לניצול והבינוי הקיים שונה מהמאשר באופן משמעותי לכן מומלץ להסדיר את הבינוי הנוסף בהליך תב"ע נקודתית וזאת כי שימוש חורג הוא לשטח מאשר בהיתר . שלבי ביצוע : אין סעיף של שלביות הביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות במועד אך לבקשה קיימת התנגדות של השכנים עבור השימוש חורג המבוקש ממגורים למוסד לימודי ולכן הוגשה עתירה מנהלית נגד המבקשים . בתאריך 28.12.2023 התקיים דיון בנושא והוחלט ע"י בית משפט המחוזי בירושלים להחזיר את הבקשה לדיון ולקבל החלטה חדשה בכפוף להתנגדות אשר הוגשה ואכן הוועדה שמעה א הצדדים מיום 2.1.2024 והוחלט לדחות את ההכרעה ולהגיש אישור פיקוח , תוכנית מתוקנת ואישור מחלקת הסדרי תנועה היות והגישו את הנדרש ע"י הוועדה הבקשה מובאת עכשיו לוועדה לקבלת החלטה סופית וכן עודכן במערכת התנגדות אחת של עו"ד עווידה		
הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים בכפוף לפסיקת בית משפט המחוזי בירושלים מיום 28.12.2023 וזאת כי לבקשה הוגשה עתירה מנהלית והוחלט להביא את הבקשה לדיון לשם קבלת החלטה חדשה. יודגש כי טרם הדיון לא התקבלה תכנית מתוקנת הכוללת הוכחת מקור זכויות לשטחים בשונה מהיתר הבניה ואישור מחלקת הסדרי תנועה כפי שנדרשו להגיש בוועדה מיום 5.9.2023. מדובר בבי"ס המתקיים בבניין מגורים תקופה די ארוכה ואשר יש לו את אישור משרד החינוך, אולם לא ניתן לכך כל היתר לשימוש חורג. כעת מבוקש היתר לשימוש חורג.	02/01/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים הוחלט לדחות את ההכרעה עד קבלת דו"ח פיקוח לעניין חריגות הבניה שהעלו המתנגדים וכן לגבי השלמת האישורים החסרים לקבלת תעודת גמר וקבלת לו"ז להשלמתם. לאחר השלמת המבוקש תחזור הבקשה לדיון פנימי. כמו כן, על המבקשים להשלים: 1. אישור חו"ד מחלקת הסדרי תנועה. 2. תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית b וכן להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בבקשה 2006/0637.00 ולהוכיח מקור זכויות לשטחים ולהראות כי השטחים המבוקשים לא חורגים מהמותר עפ"י תב"ע וזאת במטרה להתאים את המבנה לשימוש חורג המבוקש.		
הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים בכפוף לפסיקת בית משפט המחוזי בירושלים מיום 28.12.2023 וזאת כי לבקשה הוגשה עתירה מנהלית והוחלט להביא את הבקשה לדיון לשם קבלת החלטה חדשה טרם הדיון לא התקבלה תכנית מתוקנת הכוללת הוכחת מקור זכויות לשטחים בשונה מהיתר הבניה ואישור מחלקת הסדרי תנועה כפי שנדרשו להגיש בוועדה מיום 5.9.2023 . לאחר הוועדה יש להגיש את הדברים הבאים : 1. אישור מחלקת הסדרי תנועה 2. תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית b וכן להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 ולהוכיח מקור זכויות לשטחים ולהראות כי השטחים המבוקשים לא חורגים מהמותר עפ"י תב"ע וזאת במטרה להתאים את המבנה לשימוש חורג המבוקש	01/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית	01/01/2024	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה בתאריך 5.9.2023 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר וועדה זו הוגשה עתירה מנהלית ללשכה המשפטית בהתייעצות עם מנהל האגף עלה כי יש להחזיר את הבקשה לדיון וזאת לאחר שיגישו תוכנית מתוקנת וכן את האישורים הנדרשים טרם דיון כגון אישור מחלקת הסדרי תנועה , במקביל לטיפול בבקשה מתנהלת עתירה מנהלית בבית משפט המחוזי בירושלים כאשר בדיון מיום 28.12.2023 הוחלט להביא את הבקשה לדיון לשם קבלת החלטה חדשה הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים וזאת ללא קבלת תכנית מתוקנת ואישור מחלקת הסדרי תנועה כך שהבקשה נבחנה בכפוף לתוכנית הקיימת במערכת להלן התאמת הבניה לתב"ע 6702 אשר תוקפה מיום 13.4.2005 הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת אין סעיף הקלות נספח בינוי: קיים נספח בינוי כאשר הבינוי המבוקש שונה מנספח זה ועל כך פורסמה הקלה בהיתר בניה שניתן בבקשה 2006/637 בבקשה הנוכחית מבקשים לבצע התאמות לצורך שימוש חורג המבוקש ועל השימוש חורג פורסמה הקלה . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר קיימת חריגה מקו בנין עבור מדרגות החרום אשר נוספו לבניין היות ומדובר במבנה הכולל שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי . בבניין 2 קיימת חריגה של מדרגות החרום בקו בנין אחורי הגובל לשטח המיועד למבנה ציבור וכן בבניין 3 קיימת חריגה של מדרגות החרום בקו בנין קדמי הגובל לדרך לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין יש לפרסם הקלה כנדרש. מס' קומות: לא מבקשים תוספת קומות		

בינוי : מדובר במבנה מגורים אשר קיבל היתר בניה בבקשה 2006/637 כאשר בפועל משמש לשימוש חורג עבור מוסד לימוד עבור כך פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר לא הוגשו התנגדויות לבקשה אך מתנהלת עתידה מנהלית בבית משפט המחוזי בירושלים לשימוש החורג הקיים בשטח. בגין עתירה זו וההתנגדות אשר לא הוגשה לאגף הרישוי במעמד הדיון בבית המשפט נדרשנו לזמן את המתנגדים . השימוש חורג המבוקש הוא לחצי ממבנה מספר 2 הפונה לחזית מערבית ולכל מבנה מספר 3 כאשר קיימת אי התאמה בין היתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 למבוקש כעת בבקשה לשימוש חורג אי ההתאמות לא הוצגו בהרמוניקה באופן ברור ונכון . מבחינת אי ההתאמות מול היתר הבניה עולה כי קיים שטח עיקרי אשר נוסף לבקשה . על מנת לבחון את הבקשה לשימוש חורג ראשית יש להוכיח מקור זכויות לשטחים ולהראות כי השטחים המבוקשים לא חורגים מהמותר עפ"י תב"ע וזאת במטרה להתאים את המבנה לשימוש חורג המבוקש קומת מרתף מדובר בקומה המיועדת לחניות, מחסנים ושטח למסחר המתוכנן על כל המתחם כאשר מעל שטח זה בנו 3 בנינים וגן ילידם. מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש שינוי בכניסה לקומת החניות והמחסנים של בנין 2 ובנין 3 , יש להציע בבקשה הנוכחית כל שינוי כנדרש . בנין 2 קומת קרקע , קומה א' וקומה ב' . מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש גרם מדרגות חרום בחזית צפונית החורג מקו בנין אחורי הגובל לשטח המיועד למבנה ציבור לא פורסמה הקלה ולן יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין , יובהר כי לפי תקנות החוק ניתן לבקש מדרגות המשמשים כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים . וכן יש להוסיף בשטחי הבניה את השטח של 2 המעברים הצמודים לגרם המדרגות המשותף כאשר הגרם השמאלי מקשר למדרגות החרום .		

קיימת תוספת בניה בחזית דרומית כאשר ניתן לראות בהיתר הבניה כי מדובר בחלל אשר בפועל בינוי . בנין 3 קומת קרקע , קומה א' , קומה ב' ,וקומה ג' . מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש גרם מדרגות חרום בחזית דרומית החורג מקו בנין קדמי הגובל לדרך לא פורסמה הקלה ולן יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין ., יובהר כי לפי תקנות החוק ניתן לבקש מדרגות המשמשים כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים . וכן יש להוסיף בשטחי הבניה את השטח של הגדלת המרפסות הקימות בחזית מזרחית וחזית מערבית . וכן קיימת תוספת בניה בחזית דרומית כאשר ניתן לראות בהיתר הבניה כי מדובר בחלל אשר בפועל בינוי . שטח בניה: יש לצין כי עורך הבקשה לא הציג את השינויים שנעשו בשטח מהיתר הבניה שהתקבל בבקשה 2006/637 ולכן לא ניתן לעמוד מה השטח המבוקש לאחר תיקון שטחי הבניה יבחן הנושא בשנית באם קיימת חריגה בשטחי הבניה . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b וכן להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 . שלבי ביצוע : אין סעיף של שלביות הביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות במועד אך לבקשה קיימת התנגדות של השכנים עבור השימוש חורג המבוקש ממגורים למוסד לימודי ולכן הוגשה עתירה מנהלית נגד המבקשים . בתאריך 28.12.2023 התקיים דיון בנושא והוחלט ע"י בית משפט המחוזי בירושלים להחזיר את הבקשה לדיון ולקבל החלטה חדשה בכפוף להתנגדות אשר הוגשה .		

הוועדה מחליטה לאשר שימוש חורג לתקופה של 5 שנים בראס על עמוד מדובר במתחם בנייני מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 28 יח"ד קיימות + שטח מסחר. הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית ממגורים לבית ספר. היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך: 2008 תיק בניין מספר: 2006/0637 השטח העיקרי המותר שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: מגורים 2656,85 מ"ר + מסחר 450,05 מ"ר מהות הבקשה השטח המוצע לשימוש חורג הנו : עיקרי 825,49 מ"ר + שירות 1737,53 מ"ר . יש להציג תחשיב סך השטח לשימוש חורג. פרסום הקלות במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר לא התקבלו התנגדויות. 1. הבקשה תובא לדיון בפני הוועדה להכרעתה בדבר משך זמן השימוש החורג מתכנית 2. יש להשלים תנאי לדיון :	05/09/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – מופיע קוד לאשר את הבקשה כ"כ צוין : לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: - חסרה טבלת מאזן חנייה עבור השימוש המוצע - באיזה היתר אושרו החניות המסומנות בתכנית? - יש להראות מפרץ הורדה והעלאה. שאר התנאים לדין בוצעו. 3. אישור מהנדס העיר : אין התנגדות נוכח אישור מנח"י 4. יש להציג תחשיב סך השטח לשימוש חורג . 5. לקבל אישור עדכני מח' הסדרי תנועה כתנאי להוצאת היתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6702 תחילת תוקף: 13/04/2005 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 2668	23/08/2023	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק תיאור הבנייה המותרת: לפי תב"ע 2668 ו 6702 מגורים ושטח לבניין ציבורי . הבקשה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר בשטח הקיים לפי היתר 2006/0637 פרסום הקלות בקשה לשימוש חורג מהיתר . לא התקבלו התנגדויות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 13/02/22 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, כי לא מבוקשת תוספת שטחים. מדובר בשימוש חורג מתכנית מס' 6702 מדובר בשימוש חורג מהתכנית המאפשרת את השימוש		

המוצע לתקופה מוגבלת. תנאים טרם דיון אחוות דעת אגף תברואה# אחוות דעת אגף תברואה# אחוות דעת אגף תברואה# אחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה# - אחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה# התנגדויות אין		
בראס על עמוד מדובר במתחם בנייני מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 28 יח"ד קיימות + שטח מסחר. הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית ממגורים לבית ספר. המלצה תכנונית	23/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך: 2008 תיק בניין מספר: 2006/0637 השטח העיקרי המותר שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: מגורים 2656,85 מ"ר + מסחר 450,05 מ"ר מהות הבקשה השטח המוצע לשימוש חורג הנו : עיקרי 825,49 מ"ר + שירות 1737,53 מ"ר . יש להציג תחשיב סך השטח לשימוש חורג. פרסום הקלות במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר לא התקבלו התנגדויות. 1. הבקשה תובא לדין בפני הוועדה להכרעתה בדבר משך זמן השימוש החורג מתכנית 2. יש להשלים תנאי לדין : חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – מופיע קוד לאשר את הבקשה כ"כ צוין : לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: - חסרה טבלת מאזן חנייה עבור השימוש המוצע - באיזה היתר אושרו החניות המסומנות בתכנית? - יש להראות מפרץ הורדה והעלאה. שאר התנאים לדין בוצעו. 3. אישור מהנדס העיר : אין התנגדות נוכח אישור מנח"י 4. יש להציג תחשיב סך השטח לשימוש חורג . 5. לקבל אישור עדכני מח' הסדרי תנועה כתנאי להוצאת		

היתר.		
שימוש חורג ממגורים לבית ספר -	30/08/2022	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 פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
כן	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	יש לסדר את הרישום בטאבו	10

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הוכח מקור זכויות עבור חריגות הבניה עוד יצוין כי הבקשה נדונה בוועדה מיום 2.1.2024 והוחלט לדחות את ההכרעה וזאת לאחר שמיעת טענות המתנגדים

עוד הוחלט כי יש לקבל דו"ח פיקוח לעניין חריגות הבניה שהעלו המתנגדים , אישור מחלקת הסדרי תנועה ותוכנית מתוקנת הכוללת התאמה לקיים בשטח .

לאחר וועדה זו הגישו את האישורים הנדרשים ולכן הבקשה מובאת לוועדה לקבלת החלטה סופית .

להלן התייחסות ל בינוי הקיים בהתאם לאישורים אשר הוגשו :

בינוי :

מדובר במבנה מגורים אשר קיבל היתר בניה למגורים בבקשה 2006/637 כאשר בפועל משמש לשימוש חורג עבור מוסד לימוד עבור כך פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר לא הוגשו התנגדויות לבקשה אך מתנהלת עתידה מנהלית בבית משפט המחוזי בירושלים לשימוש החורג הקיים בשטח. בגין עתירה זו וההתנגדות אשר לא הוגשה לאגף הרישוי במעמד הדיון בבית המשפט נדרשנו לזמן את המתנגדים. כך שנכון להיום קיימת התנגדות אחת במערכת של עו"ד עוויה

השימוש חורג המבוקש הוא לחצי ממבנה מספר 2 הפונה לחזית מערבית ולכל מבנה מספר 3 כאשר קיימת אי התאמה בין היתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 למבוקש כעת בבקשה לשימוש חורג

אי ההתאמות לא הוצגו בהרמוניקה באופן ברור ונכון .

מבחינת אי ההתאמות מול היתר הבניה עולה כי קיים שטח עיקרי ושרות אשר נוסף לבקשה .

לא הוכח מקור זכויות לשטחים וזאת כי בהיתר בניה שניתן בבקשה 2206/637 נוצלו כל שטחי הבניה המותרים ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף שטחי בניה .

ולכן מומלץ להסדיר את החריגות ע"י תב"ע נקודתית ורק אח"כ לבקש שימוש חורג .

להלן הדוח פיקוח אשר התקבל מיום 20.2.2024 -

בהמשך לפגישה שערכנו הבוקר ועל סמך הממצאים שעלו מביקורים במקום עלה כי :

בבנין מספר 2 :

א. סגירה משני צידי גרמי המדרגות לאורך כל הבניין.

ב. חריגה של המרפסות ממישור הבניין הפונות לחזית הכביש.

בבנין מספר 3:

א. נבנה גרם מדרגות חיצוני (לכל הבנין).

ב. סגירה משני צידי גרמי המדרגות לאורך כל הבניין.

ג. הגדלה וסיפוח שטח משני צידי הבניין בחזית הפונה אל גן הילדים.

להלן פרוט המוצע בבקשה זו לפי קומות בהתאם לדוח פיקוח

קומת מרתף

מדובר בקומה המיועדת לחניות, מחסנים ושטח למסחר המתוכנן על כל המתחם כאשר מעל שטח זה בנו 3 בנינים וגן ילידים. מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש שינוי בכניסה לקומה זו וכן יש שינוי פנימי בקומת המחסנים - יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637 .

יש לציין כי התקבל אישור הסדרי תנועה האומר כי יש להביא את הבקשה להכרעת הוועדה לעניין מספר מקומות החניה .

וזאת כי בבקשה הנוכחית מצעים 8 מקומות חניה במקום 16 הנדרשים וזאת כי מבקשים שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי הכולל 16 כיתות .

לפי תב"ע 5166ב סעיף 14.6.3 הוועדה יכולה לפטור עד רבע ממקומות החניה הנדרשים לפי התקן .

בנין 2

קומת קרקע , קומה א' וקומה ב' .

מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש גרם מדרגות חרום בחזית צפונית החורג מקו בנין אחורי הגובל לשטח המיועד למבנה ציבור לא פורסמה הקלה לכן יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין, יובהר כי לפי תקנות החוק ניתן לבקש מדרגות המשמשים כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים.

וכן יש להוסיף בשטחי הבניה את השטח של 2 המעברים הצמודים לגרם המדרגות המשותף כאשר הגרם השמאלי מקשר למדרגות החרום.

קיימת תוספת בניה בחזית דרומית כאשר ניתן לראות בהיתר הבניה כי מדובר בחלל אשר בפועל בינוי.

בנין 3

קומת קרקע, קומה א', קומה ב', וקומה ג'.

מהשוואה בין המוצג בהרמוניקה להיתר הבניה ניתן לראות כי יש גרם מדרגות חרום בחזית דרומית החורג מקו בנין קדמי הגובל לדרך לא פורסמה הקלה ולן יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין.

יובהר כי לפי תקנות החוק ניתן לבקש מדרגות המשמשים כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים.

וכן יש להוסיף בשטחי הבניה את השטח של הגדלת המרפסות הקימות בחזית מזרחית וחזית מערבית.

וכן קיימת תוספת בניה בחזית דרומית כאשר ניתן לראות בהיתר הבניה כי מדובר בחלל אשר בפועל בינוי.

תוכנית מתוקנת:

עורך הבקשה הגיש תוכנית אשר בה מוצג הבינוי אשר קיים בשטח.

מהשוואה מהקיים בשטח להיתר הבניה שניתן ובכפוף לדוח פיקוח אשר התקבל עולה כי קיים בינוי השונה מהמאוסר דבר הורם לתוספת שטחי בניה שטחי מכיוון ולא הוכח מקור זכויות עבור כך יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית c ולהציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בבקשה 2006/637.

מכיוון ולא הוכח ייתרת שטחים לניצול והבינוי הקיים שונה מהמאוסר באופן משמעותי לכן מומלץ להסדיר את הבינוי הנוסף בהליך תב"ע נקודתית וזאת כי שימוש חורג הוא לשטח מאוסר בהיתר.

יש לציין כי לפי אישו מחקת הסדרי תנועה על הוועדה להכריעה בנושא מספר מקומות החניה אך הנושא לא יובא בפני הוועדה אלא רק לאחר הוכחת שטחי בניה לניצול.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2016/0431.02</u>
מספר סידורי	<u>94</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מבנה ארעי / מנ"ד
שימוש עיקרי	מרפאה, בנין ציבורי
מהות בקשה	הצבת מבנה יביל בשטח 36.37 מ"ר לצורך טיפול פסיכו-טראומטי מיוחד בנפגעי טראומה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תאגיד עזרת נשים
עורך הבקשה	אדריכל קפלינסקי עפר
מתכנן השלד	מהנדס חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גבעת שאול 96 , אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30186	118	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
992636	תחילת תוקף	03/02/2024		

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גבעת שאול מבקשים הקמת מבנה יביל לבית חולים הרצוג .

פרסום הקלות – לא פרסמו ההקלות ומדובר בחלקה הכוללת בעלים יחיד .

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 : לא נדרש , מדובר במבנה יביל .

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 13.3.2024

אישור מבנה ציבור :אין עניין באישור זה התקבל מיום 31.5.2024.

אישור הסדרי תנועה : התקבל

מידע קודם

מתאריך	
10/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצבת המבנה בתחום קוי הבנין וסימון המבנה הקיים החורג מקו בנין לפרוק.
10/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע מספר 992636 הקובעת מוסדות ציבור תחילת תוקף 3.2.2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת :אין סעיף סטייה ניכרת בתב"ע זו . נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים מבנה יביל השונה מנספח זה , מכיוון ומדובר בנספח מנחה כאשר בבקשה מבקשים מבנה זמני אזי אין צורך בפרסום הקלה . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה

מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש אך מעיון בתשריט רואים כי המבנה המבוקש נופל על מבנה קיים אשר בשיה עם עורך הבקשה מיועד לפרוק יש להציג זאת נכון בתוכניות . בינוי מבקשים מבנה יביל לשימוש עבור טיפול פסיכו טראומטי בחזית צפונית הפונה לרחוב גבעת שאול היום קיים מבנה יביל במיקום המבוקש החורג מקו בנין כאשר משיחה עם עורך הבקשה עלה כי מבנה זה יפורק ויוקם במקומו המבנה המבוקש בבקשה הנוכחית בתחום קוי הבנין - יש להציג זאת באופן ברור בתוכניות . ניתן לראות כי קיימת תב"ע נקודתית מספר 992636 אשר אושרה מיום 3.2.2024 הכוללת נספח בינוי הכולל פרוט שטחים , משיחה עם עורך הבקשה עלה כי המבנה יביל הינו זמני וכולל פונקציה אשר תקבל מענה כאשר יבנו את מבנה קבע כך שעבור הבינוי המוצע בהיקף של 37 מ"ר קיים שטח לניצול מסך השטחים המותרים בתב"ע שאושרה . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצבת המבנה בתחום קוי הבנין וסימון המבנה הקיים החורג מקו בנין לפרוק . . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 2 שלבים המתייחסים להקמת המבנה החדש אך בקשה הנוכחית מבקשים מבנה יביל המופרד מהמבנה הכללי והינו מבנה זמני עד להקמת מבנה הקבע ולכן שלביות הביצוע לר. התנגדויות : לא התקבלו בתיאום עם מנהל האגף, תיק זה מובא לוועדה וזאת בשל דחיפותו, למרות שלא פורסמו במסגרתו הקלות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור משרד הבריאות	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a
כולל הצבת המבנה בתחום קו' הבנין וסימון המבנה הקיים החורג מקו בנין לפרוק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/07/2024 - יא תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/13
מספר בקשה	<u>2024/0087.00</u>
מספר סידורי	<u>95</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות צייזלר מיכל
מתכנן השלד	הנדסאי מילוא אוריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דהומיי 7, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1289	תחילת תוקף	19/06/1969	t104		

תאור הבקשה

בשכונת עיר גנים, ברח' דהומיי 7, גוש 30438, חלקה 104, קיים מבנה חד קומתי המשמש כמתנ"ס, (1587 מ"ר)

לא נמצא היתר מקור.

כעת מוגשת בקשה להסבת חלק משטח המתנ"ס, בקומת הכניסה מפלס 0.00, בצידו המזרחי, לטובת מעון יום.

שינויים בפיתוח, שינויים פנימיים להתאמה למעון,

תוספת שטחים בקומת הכניסה ותוספת קומה חלקית למעון.

הכניסה למתחם הינה בצידה המזרחי של החלקה.

כניסה ראשית למעון בצידו המזרחי.

תכנית קומת כניסה מפלס $0.00 = 804.61$ מוצעים:

שינויים בפיתוח , תוספת רמפה להנגשה.

תוספת שטח לטובת ממ"מ לכיתת התינוקות, מדרגות מעלית וחדר מנהלת.

שינויים פנימיים להתאמת השטח הקיים למעון יום:

כיתת תינוקות 60 מ"ר, מטבחון ושירותים, ממ"מ וחצר.

כיתת גדולים 84 מ"ר, מטבחון, שירותים, מחסן , ממ"מ וחצר.

תכנית קומה 1 מפלס $+3.90 = 808.51$ מוצעים:

כיתת פעוטות 80 מ"ר, חדר ציוד , מטבח מבשל, מזווה, שירותים , ממ"מ, מדרגות , מעלית וחצר.

תכנית גגות מפלס $+8.25$ מוצע:

גג כיתת הפעוטות - פנלית 6% שיפוע.

גג ממ"מ ומדרגות -שטוח פ.ב $+7.40$.

גג המעלית - שטוח פ.ב $+8.20$.

שטחים:

שטח עיקרי קיים : מתנ"ס 1587.69 מ"ר מתוכו 240 מ"ר להסבה למעון.

שטח עיקרי מוצע: 206.16 מ"ר.

סה"כ עיקרי קיים+ מוצע : 1793.85 מ"ר.

שטח שירות קיים: 399.46 מ"ר

שטח שירות מוצע: 52.18 מ"ר

סה"כ שטח שירות קיים+ מוצע: 451.64 מ"ר.

סה"כ שטח קיים : 1987.15 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : 258.34 מ"ר

סה"כ שטח: 2245.49 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה. (בהתאם לתכנית בינוי מספר 469ב שאושרה בתאריך 13/12/23)

חניה: קיימות 16 מ"ח + מפרץ הורדה..

מבוקש פטור מחניות למעון, בכפוף לתכנית 5122ב' ס' 4.6.3(ב).

בינוי: אין חריגה מקו בנין

בעלויות : התקבלה חתימת מח' הנכסים.

מידע קודם

מסמך מס' 100	

5166ב 14.6.3 (ב) , לפיו בסמכות הוועדה לפטור מעונות יום מחניה. הוצגו 2 חניות לנכים ומפרץ הורדת ילדים.. על המקום חלה תכנית 1289 משנת 1968 הקובעת: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 8 – שימוש לבנין ציבורי (עבור מועדוני נוער) בדבר סעיף זה התקבלה חו"ד משפטית לפיה: שטחים: במסגרת התכנית לא נקבעו שטחים לבניה. קיים מבנה מתנ"ס 1987.15 מ"ר. (מתוכו שטח של כ- 240 מ"ר מוסב לטובת מעון יום.) מוצע : 258.34 מ"ר למעון יום. סה"כ קיים + מוצע: 2245.49 מ"ר סה"כ שטח למעון 3 כיתות כ- 500 מ"ר. תכנית בינוי: התכנית לא קבעה שטחים. בתאריך 13/12/2023 אושרה בוועדה תכנית בינוי מספר 469ב. פרסום: בוצע הליך פרסום לידוע הציבור ע"פ הנוסח: " יידוע הציבור בדבר הסבת מתנ"ס קיים ותוספת בינוי למבנה עבור מעון יום. בהיקף של כ-260 מ"ר שיבנו במגרש הציבורי.		

בהתאם לתכנית בינוי 469ב שאושרה ב2023.12.13 " לאחר פרסום אין מתנגדים חניה: להכרעת הוועדה לפטור מחניה בכפוף לתכנית 5166ב' ס' 14.6.3 (ב) מהות הבקשה הינה : הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג. עבור מתנ"ס נדרש 28 מ"ח, עבור מעון נדרש 11 מ"ח + מפרץ להורדת ילדים. קיימות 11 מ"ח . במסגרת הבקשה מוצעות 2 מ"ח לנכים+ מפרץ להורדת ילדים. מבוקש פטור מחניות למעון בכפוף לס': 14.6.3 (ב) , תכנית 5166ב. לפיו בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה למעון . בנוסף הוצגו תמרורים לחניה לפי שעות. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1289 תחילת תוקף: 19/06/1965 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן תכנית בינוי : התכנית לא קבעה שטחים, תכנית בינוי שמספרה 469ב אושרה בוועדה בתאריך 13/12/2023. שימושים: התוכנית קבעה שימוש: מועדוני נוער סעיף סטייה ניכרת: אין. מספר קומות קיימות : 1 מספר קומות מוצעות: 1 שטחים עיקריים קיימים : 1587.69 מ"ר שטח שירות קיים : 399.46 מ"ר	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

סה"כ קיים: 1987.15 מ"ר הסבת שטח של 240 מ"ר קיים לטובת מעון יום. שטח עיקרי מוצע: 206.16 מ"ר שטח שירות מוצע: 52.18 מ"ר . סה"כ מוצע : 258.34 מ"ר . סה"כ קיים + מוצע: 2245.49 מ"ר התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות לאחר פרסום. תנאים טרם דיון התקבלו כל האישורים טרם דיון: תנועה, איכ"ס, שפ"ע, דרכים. חניה: מהות הבקשה הינה : הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע + ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג. עבור מתנ"ס נדרש 28 מ"ח, עבור מעון נדרש 11 מ"ח + מפרץ להורדת ילדים. קיימות 11 מ"ח . במסגרת הבקשה מוצעות 2 מ"ח לנכים + מפרץ להורדת ילדים.		

מבוקש פטור מחניות למעון בכפוף לס' 14.6.3 (ב) , תכנית 5166ב. לפיו בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה למעון . חוות דעת אדריכלית אין התנגדות לבקשה		
הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת חבר מועצה אריאל גולן לצורך בדיקה נוספת .	19/06/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
בקשה להסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג. להכרעת הוועדה בדבר: 1. התכנית קבעה שימוש לבנין ציבורי (עבור מועדוני נוער) מהות הבקשה מעון יום. התקבלה חו"ד עו"ד יניב טיאר לפיה מטרת התכנית היא מבני ציבור.. ולכן לא מצמצם ולא קובע לפי סעיף המסייג למועדו נוער. 2. פטור מחניה בכפוף לתכנית 5166ב' 14.6.3 (ב) לפיו בסמכות הוועדה לפטור מעונות יום מחניה. הוצגו 2 חניות לנכים ומפרץ הורדת ילדים. על המקום חלה תכנית 1289 משנת 1968 הקובעת: בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 8 – שימוש לבנין ציבורי (עבור מועדוני נוער) בדבר סעיף זה התקבלה חו"ד משפטית (סרוקה בארכיב) לפיה:	04/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

שטחים: במסגרת התכנית לא נקבעו שטחים לבניה. קיים מבנה מתנ"ס 1987.15 מ"ר. (מתוכו שטח של כ- 240 מ"ר מוסב לטובת מעון יום.) מוצע : 258.34 מ"ר למעון יום. סה"כ קיים + מוצע: 2245.49 מ"ר סה"כ שטח למעון 3 כיתות כ- 500 מ"ר. תכנית בינוי: התכנית לא קבעה שטחים. בתאריך 13/12/2023 אושרה בוועדה תכנית בינוי מספר 469. פרסום: בוצע הליך פרסום לידוע הציבור ע"פ הנוסח: " יידוע הציבור בדבר הסבת מתנ"ס קיים ותוספת בינוי למבנה עבור מעון יום. בהיקף של כ-260 מ"ר שיבנו במגרש הציבורי. בהתאם לתכנית בינוי 469 שאושרה ב-2023.12.13 " לאחר פרסום אין מתנגדים חניה: להכרעת הוועדה לפטור מחניה בכפוף לתכנית 5166 ב' ס' 14.6.3 (ב) מהות הבקשה הינה : הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג. עבור מתנ"ס נדרש 28 מ"ח, עבור מעון נדרש 11 מ"ח + מפרץ להורדת ילדים. קיימות 11 מ"ח .		

במסגרת הבקשה מוצעות 2 מ"ח לנכים+ מפרץ להורדת ילדים. מבוקש פטור מחניות למעון בכפוף לס': 14.6.3 (ב) , תכנית 5166ב. לפיו בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה למעון . בנוסף הוצגו תמרורים לחניה לפי שעות. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1289 תחילת תוקף: 19/06/1965 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית בינוי : התכנית לא קבעה שטחים, תכנית בינוי שמספרה 469ב אושרה בוועדה בתאריך 13/12/2023. שימושים: התוכנית קבעה שימוש: מועדוני נוער סעיף סטייה ניכרת: אין. מספר קומות קיימות : 1 מספר קומות מוצעות: 1 שטחים עיקריים קיימים : 1587.69 מ"ר שטח שירות קיים : 399.46 מ"ר סה"כ קיים: 1987.15 מ"ר הסבת שטח של 240 מ"ר קיים לטובת מעון יום. שטח עיקרי מוצע: 206.16 מ"ר שטח שירות מוצע: 52.18 מ"ר . סה"כ מוצע : 258.34 מ"ר . סה"כ קיים + מוצע: 2245.49 מ"ר התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות לאחר פרסום. תנאים טרם דיון התקבלו כל האישורים טרם דיון: תנועה, איכ"ס, שפ"ע, דרכים.		

חניה: מהות הבקשה הינה : הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג. עבור מתנ"ס נדרש 28 מ"ח, עבור מעון נדרש 11 מ"ח + מפרץ להורדת ילדים. קיימות 11 מ"ח . במסגרת הבקשה מוצעות 2 מ"ח לנכים+ מפרץ להורדת ילדים. מבוקש פטור מחניות למעון בכפוף לס': 14.6.3 (ב) , תכנית 5166ב. לפיו בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה למעון . חוות דעת אדריכלית אין התנגדות לבקשה		
יידוע הציבור בדבר הסבת מתנ"ס קיים ותוספת בינוי למבנה עבור מעון יום. בהיקף של כ-260 מ"ר שיבנו במגרש הציבורי. בהתאם לתכנית בינוי 469ב שאושרה ב2023.12.13	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2

3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	אישור משרד הבריאות
9	אישור עתיקות
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	אישור שירותי הכבאות
12	אישור חברת חשמל

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

בקשה להסבת 240 מ"ר ממתנ"ס קיים (1587.69 מ"ר) למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג , נדונה בוועדה בתאריך 19/06/2024 והוחלט להוריד מסדר היום עפ"י בקשת חבר המועצה, לצורך בדיקה נוספת.

כעת מובאת הבקשה לדיון נוסף להכרעה בדבר :

שימוש במבנה המוצע כמעון ולא כמועדון נוער כפי הוראות התב"ע,

באופן זמני , עד שייבנה מבנה הקבע למעון שכעת בבניה.

בהתאם לחו"ד המשפטית לפיה מטרת התכנית היא מבני ציבור.. ולכן לא מצמצם ולא קובע לפי סעיף המסייג למועדו נוער.

להכרעת הוועדה לפטור מחניה מעון יום בהתאם לתכנית 5166 ב 14.6.3 (ב) ,

לפיו בסמכות הוועדה לפטור מעונות יום מחניה.

הוצגו 2 חניות לנכים ומפרץ הורדת ילדים..

על המקום חלה תכנית 1289 משנת 1968 הקובעת:

בסעיף 7 כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 8 – שימוש לבנין ציבורי (עבור מועדוני נוער)

בדבר סעיף זה התקבלה חו"ד משפטית לפיה:

שטחים: במסגרת התכנית לא נקבעו שטחים לבניה.

קיים מבנה מתנ"ס 1987.15 מ"ר.

(מתוכו שטח של כ- 240 מ"ר מוסב לטובת מעון יום.)

מוצע : 258.34 מ"ר למעון יום.

סה"כ קיים + מוצע: 2245.49 מ"ר

סה"כ שטח למעון 3 כיתות כ- 500 מ"ר.

תכנית בינוי:

התכנית לא קבעה שטחים.

בתאריך 13/12/2023 אושרה בוועדה תכנית בינוי מספר 469.ב.

פרסום: בוצע הליך פרסום לידוע הציבור ע"פ הנוסח:

" יידוע הציבור בדבר הסבת מתנ"ס קיים ותוספת בינוי למבנה עבור מעון יום.

בהיקף של כ-260 מ"ר שיבנו במגרש הציבורי.

בהתאם לתכנית בינוי 469.ב שאושרה ב-2023.12.13 "

לאחר פרסום אין מתנגדים

חניה: להכרעת הוועדה לפטור מחניה בכפוף לתכנית 5166.ב' ס' 14.6.3 (ב)

מהות הבקשה הינה :

הסבת חלק ממתנ"ס קיים למעון יום בקומת הקרקע+ ממ"מ, מדרגות, מעלית וכיתה בקומת הגג.

עבור מתנ"ס נדרש 28 מ"ח,

עבור מעון נדרש 11 מ"ח + מפרץ להורדת ילדים.

קיימות 11 מ"ח .

במסגרת הבקשה מוצעות 2 מ"ח לנכים+ מפרץ להורדת ילדים.
מבוקש פטור מחניות למעון בכפוף לס': 14.6.3 (ב) , תכנית 5166ב.
לפיו בסמכות הוועדה לפטור ממקומות חניה למעון .
בנוסף הוצגו תמרורים לחניה לפי שעות.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.
בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.