

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	2022/0202.00
מספר סידורי	7

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 21 יח"ד ע"י הרחבת בניה ובניה חדשה עפ"י תב"ע נקודתית 0530485-101 ללא הקלות בהתאם לסעיף 13 להוראות תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קינג ג'ורג' אינבסטורס אל.אל.סי.
עורך הבקשה	דלה פרגולה מיכל
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שמואל הנגיד 27, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30042	89	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2092	תחילת תוקף	27/11/1975			
2092א	נגנזה	23/11/2000			
5296	תחילת תוקף	19/11/1997			
530485	תחילת תוקף	15/12/2018			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

ברח' שמואל הנגיד, במרכז העיר, במגרש 1 עפ"י תב"ע 530485, לבניין קיים בן 4 קומות ובו 3 יח"ד מבקשים שינויים פנימיים וחיצוניים ותוספת בניה כך שמתקבל בניין בן 5 קומות מעל קומת חניון וכן, מבקשים בניית מבנה חדש למגורים בן 5 קומות, סה"כ 24 יח"ד בשני הבניינים,

בבניין משולבים שטחים למבני ציבור בקומות הכניסה והמרתף.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 530485 בסמכות מחוזית אשר אושרה בתאריך: 15.12.2018 וכוללת תקנון תשריט ונספחים בינוי מחייב חלקית.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

פירוט הבניה המוצעת:

קומת מרתף- חניון:

מוצעת קומת חניון הכוללת מחסנים חדרים טכניים ומקומות חניה עם מכפילי חניה.

הכניסה לחניון מחזית דרומית, מרחוב שמואל הנגיד,

בחלקו הדרומי של הקומה מוצע שטח למבנה ציבור.

ממפלס זה מוצעים 2 בניינים, בניין קיים (דרומי) ובניין חדש (צפוני)

בניין קיים (בניין 1):

קומת כניסה- מפלס 0.00:

בקומה זו מוצעות 2 כניסות לבניין מחזיתות מזרחית ומערבית אל לובי כניסה,

מוצעת תוספת שטח לדירה הקיימת

וכן, מוצע שטח למבנה ציבור עם כניסה נפרדת מחזית דרומית.

קומות א'- ה':

בקומות אלו מוצעים שינויים פנימיים וחיצוניים בקומות הקיימות ותוספת שטחים כך שבכל קומה- מוצעות 2 יח"ד.

לדירה מס' 7 מוצעת קומה שניה בקומה ד' ויציאה למרפסת גג בקומה ה'.

בנוסף, מבקשים הריסת מדרגות חיצוניות.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח בו מוצגים קולטים, הגישה לקומה מתוכננת ע"י סולם מקומה ג'.

בניין חדש (בניין 2):

קומת כניסה- מפלס 0.00:

הכניסה לבניין מוצעת משביל גישה מערבית למגרש אל לובי ראשי.

בקומה זו אף מוצעות 4 יח"ד.

קומות א'- ה':

בקומות אלו מוצעות יח"ד בקומה א' מוצעות 4 יח"ד בקומה, בקומות ב', ג', ד' מוצעות 3 יח"ד בקומה וקומה ה' מוצעת כקומה שניה לדירה 17.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח בו מוצגים קולטים, היציאה לגג מחדר המדרגות.

סה"כ = מוצעות 24 יח"ד ב-2 הבניינים

חניה

מוצעת קומת חניון ת"ק הכוללת 24 מקו"ח עם מכפילי חניה.

הכניסה לחניה מוצעת מחזית דרומית מכיוון רח' שמואל הנגיד,

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 20.12.2022 לפיו: "אין התנגדות לתכנית, התכנית תואמת אישור שניתן בשלב תכנון עיר. עבור 24 יח"ד במסגרת תמ"א 38-2 מוצע 24 מקו"ח עפ"י תקן בכפוף לאישור דרכים,

תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י".

סטייה ניכרת:

סעיף 4.1.א. קובע הוראות סטייה נכרת לעניין:

1. גובה בניין

2. מס' קומות

3. קווי הבניין

4. שימור הבניין

5. שלביות הביצוע

6. פתיחת חלון במבנה לשימור לכיוון מערב

7. הוראות בנוגע לשטח המסומן כשטח להנחיות מיוחדות.

פרוט סעיפי סטיה נכרת:

1. גובה הבניין- סטיה נכרת:

בניין 1- מותר- 17.85 מ'

מוצע- 17.85 מ'- כמותר

בניין 2- מותר- 21 מ'

מוצע- 20 מ'- כמותר

2. מס' קומות- סטיה נכרת:

עפ"י טבלה 5- מותר: בבניין 1- 5 קומות ע"ק ובבניין 2- 6 קומות ע"ק-כמותר

מוצע: בבניין 1- 5 קומות ע"ק ובבניין 2- 6 קומות ע"ק-כמותר

עפ"י הערה ג. לטבלה 5: "ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחים לצורך חנייה ת"ק ע"פ תקן מעבר לטבלה זו"- מוצעת קומת חניון 1- כמותר

3. מיקום- קווי בניין- סטיה נכרת:

התקבל תיק מידע מס' 2022/5927 הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין, קו הבניין סומן באדום וקו בניין עליו סומן בירוק וקו הבניין הת"ק סומן בכחול.

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כנדרש

4. שימור- סטיה נכרת:

בסעיפים 4.1.2.ג' ו-ה' מפורטות הוראות שימור ונקבעו כסטיה נכרת.

"א. המבנה המסומן בתשריט בסימבול לשימור הנו מבנה לשימור. תותר הריסת קירות פנים המבנה אך לא תותר הריסת חזיתות המבנה למעט החזית האחורית לשם הוספת אגף חדש. שינוי פתחים בחזיתות לשימור יהיה כמופיע בנספח הבינוי או בתאום עם מחלקת השימור. אופי התוספת עליו יהיה בהתאם למופיע בנספח הבינוי ובתאום עם מחלקת שימור.

ב. הגדר בחזית לשמאל הנגיד תהיה לשימור למעט קטעים המיועדים להריסה או להעתקה

ג. קירות הפנים של המבנה לשימור, החזית האחורית שלו, הגדר וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצוהב מיועדים להריסה"

הבקשה נבדקה ע"י מחלקת שימור ואושרה.

נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

יש לעמוד ביתר תנאי מחלקת שימור.

5. שלביות הביצוע- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 4.1.2.ה.ה: "הבניה תבוצע בהינף אחד, בנייה בשלבים תחשב סטיה נכרת"- הבניה מוצעת בהינף אחד- כנדרש

6. פתיחת חלון במבנה לשימור לכיוון מערב- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 4.1.2.ו.ה: "פתיחת חלון לכיוון מערב בעמודת הממ"דים האחורית במבנה לשימור תאסר, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת"- לא מוצעת פתיחת חלון במקום המדובר- כנדרש".

7. הוראות בנוגע לשטח המסומן כשטח להנחיות מיוחדות- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 4.1.2.ז.ה: "השטח המסומן בתשריט להנחיות מיוחדות יחולו עליו כל ההוראות מסעיף 4.1.ג, כל סטיה מהוראות אלה תחשב סטיה נכרת"-

עפ"י סעיף 4.1.ג: "השטח המסומן בתשריט כשטח להנחיות מיוחדות יחולו עליו התנאים הבאים-

שטח זה יהיה מגונן ולא יותר בו ריצוף

לא יותר מעבר לבניין האחורי למעט בזמן הבניה
לא יוצבו בשטח זה מתקני תשתית, מערכות אוורור, מזגנים וכו'
כל סטיה מהוראות הנ"ל תחשב כסטיה נכרת"
השטח המסומן כ"שטח להנחיות מיוחדות" מוצע בבקשה כנדרש בהוראות הסעיף-
למעט שטח הנאה כמרוצף- יש להסיר - תוקן לשטח מגונן

שטח ציבורי:

בסעיף 4.1.2.ח.: "בבנין יבנו 130 מ"ר שטח ציבורי כמסומן בצבע בנספח הבינוי בצבע כתום לטובת
עיריית ירושלים לשימוש משרד למיצוי זכויות. שטחים ציבוריים אלה יועברו לטובת עיריית ירושלים
ויירשמו על שמה"- מוצע שטח למבני ציבור במיקום התואם למורה בתב"ע בשטח של כ-117 מ"ר,

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור לבקשה,

יש לדייק חישובי השטחים בהתאם להערות שבהרמוניקה.- מוצעים 133 מ"ר

מס' יח"ד:

מותר: בבניין 1-7 יח"ד ובבניין 2-18 יח"ד

מוצע: בבניין 1-7 יח"ד ובבניין 2-17 יח"ד- במסגרת המותר

שטחי בניה (קיים+מוצע):

מגורים:

עיקרי:

ע"ק מותר: 2127 מ"ר ע"ק מוצע: 2068.25 מ"ר נותר: 58.75 מ"ר

שירות:

ע"ק מותר: 619 מ"ר ע"ק מוצע: 611.81 מ"ר נותר: 7.19 מ"ר

ת"ק מותר: 151 מ"ר ת"ק מוצע: 807.87 מ"ר חריגה של: 656.87 מ"ר- אין מניעה לאשר בכפוף
להערה ג. לטבלה 5 בה מצוין כי "ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחים לצורך חניה ת"ק ע"פ תקן מעבר
לטבלה זו"

שטח מרפסות- מותר: 240 מ"ר מוצע: 138.59 מ"ר- כמותר

מבני ציבור:

שטח עיקרי:

ע"ק מותר: 66 מ"ר ע"ק מוצע: 56.29 מ"ר נותרו: 13.04 מ"ר- תוקן ל-65.98 מ"ר

ת"ק מותר: 64 מ"ר ת"ק מוצע: 64.95 מ"ר חריגה של: 0.95 מ"ר- תוקן ל-64.22 מ"ר

מפלס 0.00/ מפלס כניסה:

בניין 1- מותר- 0.00= 807.6 מוצע- 0.00= 807.6- כמותר

בניין 2- מותר- 1.00=- 806.6 מוצע- 1.02=- 806.58- כמותר

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות- בהתאם למסומן בנספח הבינוי

שטח מותר למרפסות עפ"י טבלה 5: 240 מ"ר

מוצע שטח כולל של : 138.59 מ"ר- כמותר

מחסנים:

מוצעים 5 מחסנים ת"ק עבור 24 יח"ד,

ככלל, יש לתכנן מחסן לכל יח"ד ככל הניתן

יש לוודא כי גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'- צוין גובה של 2.2 מ'

הוראות בינוי נוספות:

עפ"י סעיף 4.1.2.ד.: "בין המבנים תמוקם חצר משותפת עם אדמת גן בעומק של 1 מ' לפחות מעל גג

החניון"- מוצעת חצר משותפת ל-2 הבניינים עם אדמת גן בעומק של 1 מ' - כנדרש

מי נגר:

עפ"י סעיף 4.1. י"ד: "תשמר תכנית ת"ק הפנויה מבינוי בשטח של לא פחות מ-20% משטח המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש..."- מתוכנן מאגר ניקוז מי גשם מתחת לרמפת בכניסה לחניה. הפתרון מאושר ע"י מחלקת איכות הסביבה

חיזוק מבנים:

עפ"י סעיף 4.1. י"א נדרש אישור חיזוק מבנים.

בתאריך 19.12.2020 התקבל אישור לפיו: "עקרונות התכנון המוצע ברחוב תואמים את דרישות ת"י 413 על חלקיו. לכן, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת הרישוי, בהתבסס על נתוני התכנון, רישום הערות וביצוע עדכונים בתכניות עפ"י סעיף 9 בחו"ד שנמסרה ב 18.04.2021 כתנאי להיתר"- נמצאו מסמכים חסרים- יידרש להשלים כתנאי להעברה לגורמים.

מימוש התכנית:

זמן משוער למימוש התכנית הנו 5 שנים-זמן אישורה של התוכנית: 15.12.2018

אישורים:

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 31.05.2023, נרשמו תנאים להוצאת היתר ולטופס איכלוס

מבני ציבור:

התקבל אישור בתאריך: 24.05.2023 לפיו: " אני מאשרת את הבקשה לדיון, נא תקנו את חישובי השטחים (הפוליוגונים לא תואמים את קונטור החלל), ערכו סכימה של כל הפוליוגונים של השטח הציבורי לפי עיקרי/שירות ולכל קומה, ע"מ לוודא התאמה מלאה לשטחים שנקבעו בתכנית".

איכות הסביבה:

התקבל אישור בתאריך: 8.5.2023

מחלקת תברואה:

התקבל אישור בתאריך: 08.06.2023

הסדרי תנועה:

התקבל אישור בתאריך: 20.12.2022 לפיו: "אין התנגדות לתכנית, התכנית תואמת אישור שניתן בשלב תכנון ע"ר. עבור 24 יח"ד במסגרת תמ"א 2-38 מוצע 24 מקו"ח עפ"י תקן בכפוף לאישור דרכים,

תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י".

התקבל אישור על ותכנית מעודכנת בתאריך 14.11.2023

מחלקת דרכים:

התקבל אישור בתאריך: 08.06.2023 לפיו: "משוחרר לפני דיון בלבד

-תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון

תנאים לטופס 4 הינם:

1. ביצוע דרישות מחלקת הסדרי תנועה ובכפוף לאישורה

2. יש להתחבר למצב קיים לפי תנועה מאושרת

3. יש לבנות קירות בגבולות החלקה החוקיים"

מחלקת שימור:

התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך: 24.07.2023

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור בתאריך: 23.05.2023 , נרשמו תנאים בהיתר.

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקש, "c.l.i קינג' ג'ורג' אינבסטורס" הרשום בנסח הטאבו כבעלים".

מידע קודם

מתאריך		
22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38 מוצעת חניה מחוץ לגבולות המגרש, החניה תוחזר לחניון המקורה עם שינוי ברמפת הכניסה לחניון כאשר תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור הסדרי תנועה ומחלקת מבני ציבור לשינוי.	
22/07/2024	חוות דעת תכנונית בתאריך 20.08.2023 נידון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים, כעת מובא התיק לדיון בשנית ע"מ להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38 בנוסף, לאחר אישור התוכנית בוועדה, עפ"י דרישת אגף למבני ציבור נוספה חניה חיצונית על הדרך מחוץ למגרש, , החניה תוחזר לחניון המקורה עם שינוי ברמפת הכניסה כאשר תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור הסדרי תנועה ומחלקת מבני ציבור לשינוי.	חוות דעת תכנונית
20/08/2023	יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערות הרשומות בתוכנית a.	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
10/08/2023	אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערות הרשומות בתוכנית a.	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית ברח' שמואל הנגיד, במרכז העיר, במגרש 1 עפ"י תב"ע 530485, לבניין קיים בן 4 קומות ובו 3 יח"ד מבקשים שינויים פנימיים וחיצוניים ותוספת בניה כך שמתקבל בניין בן 5 קומות מעל קומת חניון וכן, מבקשים בניית מבנה חדש למגורים בן 5 קומות, סה"כ 24 יח"ד בשני הבניינים, בבניין משולבים שטחים למבני ציבור בקומות הכניסה והמרתף. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות הבקשה בכללותה תואמת את הוראות התכנית, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. יש לתקן תוכניות עפ"י הערות שבתכנית a	10/08/2023	חוות דעת תכנונית
	03/03/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	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

	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	11
כן	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי	12
כן	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שימור	13
כן	תנאי להעברה לגורמים- אישור חיזוק מבנים מושלם	14
כן	מילוי תנאים שנרשמו ע"י אדריכל העיר	15
כן	תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה	16
כן	אישור סופי של מחלקת מבני ציבור	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38

מוצעת חניה מחוץ לגבולות המגרש, החניה תוחזר לחניון המקורה עם שינוי ברמפת הכניסה לחניון כאשר תנאי להפצה לגורמים יהיה אישור הסדרי תנועה ומחלקת מבני ציבור לשינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2008/0761.09</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	תכנית שינויים עבור קומות החניה ותוספת של 5 יח"ד, גן ילדים ובית כנסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רובטרום מגורים בע"מ ---
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	מהנדס אברמוביץ צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

0 , רמות מתחם שכטר שכונת רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30617	219	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
779587	תחילת תוקף	17/12/2022	1	מגורים, מסחר ומבנים/מוסדות ציבור	8564
8186	תחילת תוקף	22/09/2004			

תאור הבקשה

תוספת 5 יח"ד, מקווה, גן ילדים ובית כנסת.

מידע קודם

	מתאריך	
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	20/06/2023	הקלה מנספח בינוי לשינויי מיקום הפקעות לצרכי ציבור בתיאום עם אגף מבני ציבור - תכנון מיטבי עבור מבני ציבור

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	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	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	15	תנאי להעברה לגורמים יהיה תיאום התכנון סופית מול מבני ציבור
	16	תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנון פיזי על סמך תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקת תנועה

המלצת האגף

NECHASIM_mistamsh_shimush_insert

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2021/0488.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	מגדל מגורים בן 11 קומות, 69 יח"ד. טיפוס B
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הולילנד פארק בע"מ הולילנד פארק בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל איצקין איל
מתכנן השלד	אריה שגיא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, הולילנד מתחם הולילנד טיפוס B

גוש	חלקה	בשלמות
30194	98	כן
30194	99	כן
30194	131	כן
30194	132	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
125302	תחילת תוקף	30/12/2017			
125302	תחילת תוקף	30/12/2017			
125302	תחילת תוקף	30/12/2017			
3507	תחילת תוקף	11/05/2006			
3507	תחילת תוקף	11/05/2006			

תאור הבקשה

בשכונת הולילנד, רחוב מיכאל אבי יונה בתא שטח מס' 14 על פי תב"ע 125302 מבקשים היתר למגדל מגורים בן 11 קומות, 69 יח"ד.

במקום הופק היתר לחפירה ודיפון המגרש בתאריך 3.3.24

יצוין כי הוגשו 2 בקשות נוספות למגרשים 7 ו-15 שלהם סל זכויות משותף עם מגרש מס' 7 בתיקי

בניין 2021/7 ו- 2021/489.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 125302 אשר הופקדה מיום 6.8.2014 ותחילת תוקפה היה מיום 30.12.2017

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מפלס הכניסה, זיקת הנאה, קווי בניין.

נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבניין, מפלסי גגות מרביים והמרווח בין שני גושי הבינוי במתחם המלונאי.

פרסום:

בתאריך 01.02.2022 במסגרת פתיחת התיק פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מהוראות סעיף (4) 4.6.1 בדבר מיקום חניות תת"ק שישמשו את דיירי מגרש 14 מתחת לשפ"פ במגרש 18 עמידה בתקן חניה.
הקלה בתוספת 9 יח"ד המהווה תוספת של כ- 15% מעל 60 יח"ד סה"כ 69 יח"ד.
הקלה מסעיף 4.8.2 א' להוראות התכנית כך שתתאפשר גישה למגרש 14 מרח' מיכאל אבי יונה.
עד תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשה התנגדות.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 3-4 -

מוצעות קומות ת"ק המשמשות לחניה, אחסנה וחללים טכניים.

קומה 2 -

חלקו האחורי של הקומה- הינו תת"ק ובו מוצע חניון וחללים לאחסנה, בחזית הע"ק מוצעות 2 יח"ד.

קומה 1 -

חלקו האחורי של הקומה- הינו תת"ק ובו מוצע חניון וחללים טכניים, בחזית הע"ק מוצעות 3 יח"ד.

בקומה מוצעת הכניסה לחניון מחזית דרומית מזרחית למגרש.

קומת קרקע

בקומה מוצעת הכניסה לבניין מחזית מזרחית כאשר הלובי בעל חלל כפול, מוצע מועדון דיירים ו-3 יח"ד עם חצר צמודה/ מרפסות.

קומה 1

מוצעות 4 יח"ד עם מרפסות.

קומה 2-9

מוצעות 6 יח"ד עם מרפסות בכל קומה.

קומה 10

מוצעות 6 יח"ד עם מרפסות כאשר 2 יח"ד הינם הקומה התחתונה לדירות דופלקס.

קומה 10

מוצעות 3 יח"ד עם מרפסות וקומה עליונה ל-2 לדירות הדופלקס.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות בעל חללים טכנים, חדר משאבות ומאגר מים.

סה"כ = 69 יח"ד מוצעות

סטייה ניכרת:

סעיף 4.6 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

גובה בניין

מספר קומות

קווי בניין

זכויות בניה בתא שטח 3 (לא רלוונטי)

ניוד זכויות בניה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

גובה הבניה- סטייה ניכרת

סעיף 6.4.1 " גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הנו מירבי, כולל תוספת של עד 1 מ'. כל תוספת מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת"

ע"פ טבלה 5 – הערה 17- "בהתאם לסעיף 4.1.2 ג' ס"ק 16 ו 17

סעיף 4.1.2 ג' 17 " עבור מגרשים 14,15 ניתן יהיה להקים את הבינוי ואת מס' יח"ד הנותרות וזאת בכפוף למסגרת הזכויות שנותרה."

מאחר ולא נקבעה בתכנית החדשה גובה אבסולוטי אלא מפנה לנספח בינוי ונספח הבינוי כלל לא מציג את מס הקומות מגרש מס' 14 ו 15 נכון הוא בהקשר זה לבחון את נושא הגובה לפי תכנית 3507/ה.

מותר ע"פ נספח הבינוי לתב"ע 3507 ה': מפלס +798.50 מוצע : $37.08 = +798.98$ מ'

מוצע במסגרת הגמישות המותרת.

מס' קומות- סטייה ניכרת

סעיף 6.4.2 " מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי, וכל תוספת של קומות תחשב כסטייה ניכרת"

ע"פ הערה 17 טבלה 5 -בהתאם לסעיף 4.1.2 ג' ס"ק 16 ו 17

עבור מגרש 7:

16. ניתן יהיה להקים את הבינוי ואת מס' יח"ד על פי מתווה הבינוי שהוקם במגרש 6

עבור מגרשים 14,15:

17. ניתן יהיה להקים את הבינוי ואת מס' יח"ד הנותרות וזאת בכפוף למסגרת הזכויות שנותרה."

ע"פ נספח הבינוי לתב"ע 3507 ה' 12 קומות מתחת לכניסה הקובעת ו- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת

מוצע: 11 קומות מתחת לכניסה הקובעת ו- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת תוספת קומות בתת הקרקע לשימוש לחניות – מאחר ומס' הקומות מתבסס על תכנית 3507 ה' אשר מציין כי ניתן להגדיל שטחי בניה לחניה בהתאם לתקן התקף ובנוסף מדובר בנספח בינוי מנחה כאשר החניות כולם מצויים ומתוכנים בתת הקרקע, מוצע במסגרת המותר

מיקום/קווי בניין - סטייה ניכרת

סעיף 6.4.3 "קווי הבנין, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, הנם מירבים, וכל צמצום בינם לבין גבולות המגרש ייחשב כסטייה ניכרת"

סעיף 4.1.2 ז' 4 עבור מגרש 14 "קווי הבניין בהתאם למפורט בתכנית 3507 ה'

לא תותר חריגה מקו בניין בחזית הבניין הפונה אל מגרש 15 ו-38. לא תותר בניית גשר

המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים פרט לחריגת החניון אל עבר שפ"פ 18 אשר לגביו פורסמה הקלה- ראה פרוט בהמשך.

ניוד זכויות - סטייה ניכרת

סעיף 6.4.5 "ניוד זכויות בניה במגרשים מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב כסטייה ניכרת"

לא מוצע ניוד זכויות בהתאם להוראות הסעיף.

מס' יח"ד

מותר על פי טבלה 5: 258 יח"ד במגרשים 14,15,7 מוצע במגרש 7: 153 יח"ד מתוכם 20 יח"ד מבוקשות בהקלה.

פורסמה הקלה לתוספת 9 יח"ד המהוות תוספת של כ- 15% מעל 60 יח"ד סה"כ 69 יח"ד.

נותרו 65 יח"ד לניצול במגרש 15.

כניסה לחניון

מוצעת כניסה לחניון מרח' מיכאל אבי יונה בין מגרשים 14-15,

ע"פ נספח התנועה מוצעת כניסה לחניון לכלל המגרשים המערביים במתחם דרך זיקת הנאה בין מגרשים 7-38.

פורסמה הקלה מסעיף 4.8.2 א' להוראות התכנית כך שתתאפשר גישה למגרש 14 מרח' מיכאל אבי יונה, הקלה זו מבוקשת לשינוי מנספח התנועה.

מפלס 0.00

בנספח הבינוי לתב"ע 3507 ה' מוצע מפלס: +764.80 (משוער). מוצע: מפלס +761.85, מוצע +761.90 נספח בינוי מנחה – ניתן לאשר גמישות של עד 1.20 מ' ללא פרסום הקלה מוצע במסגרת המותר.

שטחי הבנייה:

שטחי הבניה על פי טבלה 5 מוצעים למגרשים 7,14,15 בהתאם להערה 14 לטבלה: סה"כ בכל המגרשים יחד.

עיקרי ע"ק מותר: 29122 מ"ר קיים במגרש 7: 15,317.64 מ"ר מוצע: 5,877.06 מ"ר – סה"כ- 21,194.7 מ"ר נותרו: 7,927.3 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר: 0 מ"ר קיים במגרש 7: 254.48 מ"ר מוצע: 591.8 מ"ר סה"כ: 846.28 מ"ר שטח עיקרי ע"ק יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי ע"ק- נותרו 7,081.02 מ"ר.

הערה 15 לטבלה: סה"כ בכל המגרשים יחד. תותר העברת שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת הפונה לרח' אבי יונה.

שרות ע"ק מותר: 15022 מ"ר קיים במגרש 7: 5859.21 מ"ר מוצע: 2292.78 מ"ר- סה"כ: 2292.78 מ"ר נותרו: 9028.256 מ"ר

שרות ת"ק מותר: 0 מ"ר קיים במגרש 7: 12399.26 מ"ר מתוכם 9951.07 מ"ר שטחי חניה מגרש 14: 7124.16 מ"ר מתוכם 5437.36 מ"ר שטחי חניה.

מוצע: 7124.16 מ"ר מתוכם 5437.36 מ"ר שטחי חניה סה"כ יילקחו 1,686.8 + 2,448.19 = 4,134.99 מ"ר משטח שירות ע"ק בהתאם להערה 15 לטבלה..

טבלה 5 לא מקצה שטחי בניה ת"ק תכנית 125302 קובעת כי היא משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית מק/3507 ממשיכות לחול.

בתכנית מק/ 3507 ה' נקבע מתחת לטבלת זכויות הבניה " במידה ותדרש תוספת לשטחי החניה

הנכללים בטבלה שלעיל לעת מתן היתר הבניה, בשל הוראות תכנית מס' 5166 או לתן חניה אחר
שיהא תקף לעת הוצאת היתרי הבניה, ניתן יהיה לדורשה בכפוף להוראות תקנות התכנון והבניה."

במסגרת הבקשה נידו שטחי שירות ועיקרי ע"ק לתת"ק אך נותרה חריגה בשטחי שירות תת"ק

בסוגיה זו נערכה התייעצות עם הוועדה המחוזית אשר במסגרתה סוכם כי ניתן יהיה להשתמש בשטחי
השירות בתת"ק להתאם לתכנית 3507 ה' השטחים החסרים ילקחו משטחי שירות תת"ק- כאמור.

יש לתאם את שטחי הבניה בהלימה לתיק 2021/489 – מגרש 15

מרפסות- סטיה נכירת

סעיף 4.1.2 ד'

1. לא יותר נידוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

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

לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

3. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

טבלה 5 מקצה שטחים למרפסות בנוסף לשטחים עיקריים

מרפסות מותר: 3072 מ"ר קיים במגרש 7 : 1760.72 מ"ר מוצע: 702.76 מ"ר סה"כ: 2463.48 מ"ר
נותרו: 608.52 מ"ר?

סעיף 4.1.2 ד'4.ג' "מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה" -מוצע כמותר.

חריגה לשפ"פ 18

עפ"י סעיף 2.11 לתקנון תכנית 3507 ג' מתחת לפני הקרקע של מגרש 18 ושל מגרש 7 תותר בניית
חניה מרחבי תמרון ותנועה תת"ק לשירות בנייני המגורים. תובטח גישה חופשית לציבור אל מפלס זה
מצפון וממקומות נוספים.

החניון התת"ק פולש לתא שטח 18 ובו מוצעות חניות ושטחי שירות

פורסמה הקלה מהוראות סעיף (4) 4.6.1 בדבר מיקום חניות תת קרקעיות שישמשו את דיירי מגרש
14 מתחת לשפ"פ במגרש 18 - עמידה בתקן חניה נדרש.

חניה

סעיף 4.1.2 ח' "עבור מגרשים 14,15 ניתן יהיה לאחד את תאי השטח וזאת על מנת לאחד את
החניונים במגרשים אלה ואת רמפת הגישה אליהם."

מוצע חניון משותף לשני המגרשים

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומות הת"ק. ובחלק הע"ק בקומות התחתונות- לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטלם.

ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 69 מחסנים כמספר יח"ד. יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל דירה מוצע מחסן.

זיקת הנאה

סעיף 4.1.2 ה'

4. הרצועה במגרש 14 הצמודה לגבול מגרש 38 תהיה בזיקת הנאה לציבור, שטחה כ- 36.0 דונם

ורוחבה 6 מ'.

5. שטח זה יתוכנן ברצף תפקודי עם מגרש 38 ויפותח במקשה אחת עמו.

6. השטח שבזיקת הנאה יהיה פנוי ופתוח לציבור.

7. סגירת שטח זה יחשב כסטייה ניכרת

גמישות:

ניתן יהיה לשנות בשלב היתר הבניה את מיקומן של זיקות ההנאה במגרשים 7, 14, 15, ובלבד

שישמרו העקרונות הבאים:

12. סך שטח זיקות ההנאה להולכי רגל במגרשים אלה לא יפחת מ 1.26 דונם.

13. חלק מזיקת ההנאה ייועד לשם יצירת גישה ראויה ומעבר מכביש אבי יונה אל פנים המתחם

.שטחי זיקות ההנאה במגרשים אלה יהיו ככל הניתן ברצף לשטחים ציבוריים או למעברים

קיימים ובשים לב להנגשתם לציבור.

15. סטייה מהוראות אלה תהיה סטייה ניכרת

16. ככל שיעשה שימוש בסעיף זה בשלב היתר הבניה, יידרש גם אישור מתכננת המחוז.

זיקת ההנאה למעבר רגלי מוצעת ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט התב"ע, בתחום זיקת

ההנאה מוצעות חצרות גן הצמודות לדירות, יש להציע מעבר פנוי ולציין את מידות ושטח זיקת ההנאה.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 קובע שלביות:

כללי- הוצאת היתרי הבנייה ליחידות הדיור הנותרות תהיה בד בבד עם הוצאת היתרי הבנייה לשטחי הציבור הנדרשים ומימושם.

יש לתאם עם מח' מבני ציבור את מתווה ההיתרים כתנאי לקבלת היתר

3. גישה למגרשים מגורים- מעגל התנועה 130 שמדרום למתחם המלונאי, יבוצע בתוך שנתיים מיום אישור התכנית. תבוטל הגישה למגרשי המגורים ממגרש. המלונאות לאחר השלמת צומת 133 תנאי לפתיחת הפניות השמאליות בצומת שמספרה 133 בנספח הבינוי, יהא הסדרת משולשי ראות על פי הנחיות יועץ תנועה, לרבות הריסת קירות קיימים הפוגעים במשולשי הראות.

6. תנאי להיתר בנייה לכל אחד מהמגרשים 50-52 וכן מגרשים 7,14,15 - יהא קבלת חו"ד האגף למבני ציבור באשר לצורך בהקמת הבינוי במגרש 5 במלואו או חלקו.

8. תנאי להיתר בנייה לבינוי בראשון מבין המגרשים 7,14,15- יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש

38. התכנון יכלול 1.3 ד' שצ"פ וכן שטח לחנייה ציבורית וחנייה עבור שטחי הציבור באישור אגף תוש"ה ומהנדס העיר בעיריית ירושלים. - התבצע תיאום מול אגף שפע והתקבל אישורה של רונת מורדוך לתכנון השצ"פ בתיק מגרש 7.

12. תנאי לטופס איכלוס של הראשון מבין מגרשים 7,14,15- יהא גמר ביצוע הפיתוח במגרש 38. התכנון יכלול 1.3 ד' שצ"פ וכן שטח לחנייה ציבורית וחנייה עבור שטחי הציבור באישור אגף תוש"ה ומהנדס העיר בעיריית ירושלים. - יירשם כתנאי בהיתר

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "הולילנד פארק בע"מ" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 24.10.2023.

חוות דעת מח' הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 24.06.2024

" אין התנגדות לתוכנית

מוצע חניון משותף להיתרים

2021/0488.00

2021/0489.00

לטובת מגרש 14 נדרש 114 מ"ח עבור 69 יח"ד חדשות
לטובת מגרש 15 נדרש 124 מ"ח עבור 75 יח"ד חדשות
בנוסף בוטלו 10 מ"ח מהרחוב שיש להסדירם מחדש

סכ"ה מוצע 238 מקומות חניה עבור 144 יח"ד חדשות

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- ביצוע מעגל התנועה כפי שמופי במייל מצ"ב."

יש לבטל חניות עודפות ולהתאים תכנית חניון לתכנית מאושרת

חוות דעת מח' תברואה

התקבל אישור מח' תברואה בתאריך 26.04.202229.9.2021 .

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 07.12.2023

חוות דעת אד' העיר

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 12.05.2022

עצים – אישור מח' שפ"ע

תשריט התב"ע מציג עצים לשימור ולעקירה.

התקבל אישור מחלקת שפ"ע מתאריך 07.06.2023

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "הולילנד פארק בע"מ" על גבי הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטלם. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי
23/07/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3507ה תחילת תוקף: 11/05/2006 ייעוד הקרקע: מבקשים בקשה למגדל מגורים בן 11 קומות, 69 יח"ד בשכונת הולילנד במגרש 14 על פי תב"ע 125302 במקום הופק היתר לחפירה ודיפון המגרש בתאריך 03.03.2024 בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הקלה מהוראות סעיף (4) 4.6.1 בדבר מיקום חניות תת"ק שישמשו את דיירי מגרש 14 מתחת לשפ"פ במגרש 18 עמידה בתקן חניה. הקלה בתוספת 9 יח"ד המהווה תוספת של כ- 15% מעל 60 יח"ד סה"כ 69 יח"ד. הקלה מסעיף 4.8.2 א' להוראות התכניות כך שתתאפשר גישה למגרש 14 מרח' מיכאל אבי יונה.	08/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	אישור חברת חשמל לגבי חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה לגבי חדר הטרפו	16
	קבלת חו"ד האגף למבני ציבור באשר לצורך בהקמת הבינוי במגרש 5 במלואו או חלקו	17
	יש לחזור לקבלת אישור סופי מח' שפ"ע	18
כן	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה	19
	אישור סופי אד' העיר	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטלם.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום

עם בוחן הרישוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2021/0489.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנין מגורים בן 12 קומות, 75 יח"ד. טיפוס B1-מגרש מס' 15.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הולילנד פארק בע"מ הולילנד פארק בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל איצקין איל
מתכנן השלד	אריה שגיא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, הולילנד מתחם הולילנד טיפוס B1

גוש	חלקה	בשלמות
30194	98	כן
30194	99	כן
30194	132	כן
30194	131	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
125302	תחילת תוקף	30/12/2017			
125302	תחילת תוקף	30/12/2017			
3507	תחילת תוקף	11/05/2006			

תאור הבקשה

בשכונת הולילנד, רחוב מיכאל אבי יונה בתא שטח מס' 15 על פי תב"ע 125302 מבקשים היתר למגדל מגורים בן 12 קומות, 75 יח"ד.

במקום הופק היתר לחפירה ודיפון המגרש בתאריך 3.3.24

יצוין כי הוגשו 2 בקשות נוספות למגרשים 7 ו- 14 שלהם סל זכויות משותף עם מגרש מס' 15 בתיקי בניין 2021/7 ו- 2021/488.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 125302 אשר הופקדה מיום 6.8.2014 ותחילת תוקפה היה מיום 30.12.2017

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מפלס הכניסה, זיקת הנאה, קווי בניין.

נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבניין, מפלסי גגות מרביים והמרווח בין שני גושי הבינוי במתחם המלונאי.

פרסום:

בתאריך 01.02.2022 במסגרת פתיחת התיק פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בתוספת 10 יח"ד המהווה תוספת של כ- 15.4% מעל 65 יח"ד סה"כ 75 יח"ד.
הקלה מהוראות סעיף (4) 4.6.1 בדבר מיקום חניות תת"ק שישמשו את דיירי מגרש 15 מתחת לשפ"פ במגרש 18 עמידה בתקן חניה.
הקלה מסעיף 4.8.2 א' להוראות התכניות כך שתתאפשר גישה למגרש 15 מרח' מיכאל אבי יונה.

עד תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשה התנגדות.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 3 -

מוצעת קומה ת"ק המשמשת לחניה, אחסנה וחללים טכניים.

קומה 2 -

חלקו האחורי של הקומה- הינו תת"ק ובו מוצע חניון וחללים לאחסנה, בחזית הע"ק מוצעות 2 יח"ד.

קומה 1 -

חלקו האחורי של הקומה- הינו תת"ק ובו מוצע חניון וחללים טכניים, בחזית הע"ק מוצעות 3 יח"ד.

בקומה מוצעת הכניסה לחניון מחזית צפונית למגרש.

קומת קרקע

בקומה מוצעת הכניסה לבניין מחזית מזרחית כאשר הלובי בעל חלל כפול, מוצע מועדון דיירים ו-3 יח"ד עם חצר צמודה/ מרפסות.

קומה 1

מוצעות 4 יח"ד עם מרפסות.

קומה 2-10

מוצעות 6 יח"ד עם מרפסות בכל קומה.

קומה 11

מוצעות 6 יח"ד עם מרפסות כאשר 2 יח"ד הינם הקומה התחתונה לדירות דופלקס.

קומה 10

מוצעות 3 יח"ד עם מרפסות וקומה עליונה ל-2 לדירות הדופלקס.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות בעל חללים טכנים, חדר משאבות ומאגר מים.

סה"כ = 75 יח"ד מוצעות

סטייה ניכרת:

סעיף 4.6 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

גובה בניין

מספר קומות

קווי בניין

זכויות בניה בתא שטח 3 (לא רלוונטי)

ניוד זכויות בניה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

גובה הבניה- סטייה ניכרת

סעיף 6.4.1 " גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הנו מירבי, כולל תוספת של עד 1 מ'. כל תוספת מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת"

ע"פ טבלה 5 – הערה 17- "בהתאם לסעיף 4.1.2 ג' ס"ק 16 ו17

סעיף 4.1.2 ג' 17 " עבור מגרשים 14,15 ניתן יהיה להקים את הבינוי ואת מס' יח"ד הנותרות וזאת בכפוף למסגרת הזכויות שנותרה."

מאחר ולא נקבעה בתכנית החדשה גובה אבסולוטי אלא מפנה לנספח בינוי ונספח הבינוי כלל לא מציג את מס הקומות מגרש מס' 14 ו 15 נכון הוא בהקשר זה לבחון את נושא הגובה לפי תכנית 3507/ה.

מותר ע"פ נספח הבינוי לתב"ע 3507 ה': מפלס +798.50 מוצע : 40.14 = +00.979 מ'

מוצע במסגרת הגמישות המותרת.

מס' קומות- סטייה ניכרת

סעיף 6.4.2 " מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי, וכל תוספת של קומות תחשב כסטייה ניכרת"

ע"פ הערה 17 טבלה 5 -בהתאם לסעיף 4.1.2 ג' ס"ק 16 ו17

עבור מגרש 7:

16. ניתן יהיה להקים את הבינוי ואת מס' יח"ד על פי מתווה הבינוי שהוקם במגרש 6

עבור מגרשים 14,15:

17. ניתן יהיה להקים את הבינוי ואת מס' יח"ד הנותרות וזאת בכפוף למסגרת הזכויות שנותרה."

ע"פ נספח הבינוי לתב"ע 3507 ה' 12 קומות מתחת לכניסה הקובעת ו- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת

מוצע: 12 קומות מתחת לכניסה הקובעת ו- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת תוספת קומות בתת הקרקע לשימוש לחניות מוצע במסגרת המותר.

מיקום/קווי בניין - סטיה ניכרת

סעיף 6.4.3 " קווי הבנין, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, הנם מירבים, וכל צמצום בינם לבין גבולות המגרש ייחשב כסטייה ניכרת"

סעיף 4.1.2 ז' 5 עבור מגרש 15 " קווי הבניין בהתאם למפורט בתכנית 3507 ה'

לא תותר חריגה מקו בניין בחזית הבניין הפונה אל מגרש 14. לא תותר בניית גשר

קו בניין צידי למגרש 16 בהתאם למפורט בתכנית 3057 ה'

המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים פרט לחריגת החניון אל עבר שפ"פ 18 אשר לגביו פורסמה הקלה- ראה פרוט בהמשך.

ניוד זכויות - סטיה ניכרת

סעיף 6.4.5 " ניוד זכויות בניה במגרשים מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב כסטייה ניכרת"

לא מוצע ניוד זכויות בהתאם להוראות הסעיף.

מס' יח"ד

מותר על פי טבלה 5: 258 יח"ד במגרשים 15, 14, 7 מוצע במגרש 7: 153 יח"ד מתוכם 20 יח"ד מבוקשות בהקלה. מוצע במגרש 14: 69 יח"ד מתוכם 9 מבוקשות בהקלה סה"כ- נותרו 65 יח"ד לניצול במגרש 15.

פורסמה הקלה בתוספת 10 יח"ד המהווה תוספת של כ- 15.4% מעל 65 יח"ד סה"כ 75 יח"ד.

מוצע כמותר.

כניסה לחניון

מוצעת כניסה לחניון מרח' מיכאל אבי יונה בין מגרשים 14-15,

ע"פ נספח התנועה מוצעת כניסה לחניון לכלל המגרשים המערביים במתחם דרך זיקת הנאה בין מגרשים 7-38.

פורסמה הקלה מסעיף 4.8.2 א' להוראות התכנית כך שתתאפשר גישה למגרש 51 מרח' מיכאל אבי

יונה, הקלה זו מבוקשת לשינוי מנספח התנועה.

מפלוס 0.00

בנספח הבינוי לתב"ע 3507 ה' מוצע מפלוס: +758.70 מוצע: מפלוס +758.86 נספח בינוי מנחה – ניתן לאשר גמישות של עד 1.20 מ' ללא פרסום הקלה מוצע במסגרת המותר.

שטחי הבנייה:

שטחי הבניה על פי טבלה 5 מוצעים למגרשים 7, 14, 15 בהתאם להערה 14 לטבלה: סה"כ בכל המגרשים יחד.

עיקרי ע"ק מותר: 29122 מ"ר קיים במגרש 7: 15,317.64 ? מ"ר מגרש 14: 5,877.06 ? מ"ר מוצע: 26,479.26 ? ? מ"ר סה"כ - 27,673.96 ? ? מ"ר נותרו: 1,448.04 ? מ"ר

עיקרי ת"ק מותר: 0 מ"ר קיים במגרש 7: 254.48 ? מ"ר מגרש 14: 591.8 ? מ"ר מוצע: 560.37 ? ? מ"ר סה"כ: 1,406.65 ? ? מ"ר שטח עיקרי ע"ק יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי ע"ק - נותרו 1.397 ? מ"ר.

הערה 15 לטבלה: סה"כ בכל המגרשים יחד. תותר העברת שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת הפונה לרח' אבי יונה.

שרות ע"ק מותר: 15022 מ"ר קיים במגרש 7: 5859.21 ? מ"ר מגרש 14: 2292.78 ? מ"ר מוצע: 2439.49 מ"ר - סה"כ: 10,591.48 ? מ"ר נותרו: 4,430.52 ? מ"ר

שרות ת"ק מותר: 0 מ"ר קיים במגרש 7: 12399.26 מ"ר מתוכם 9951.07 מ"ר שטחי חניה מגרש 14: 7124.16 מ"ר מתוכם 5437.36 מ"ר שטחי חניה.

מוצע: 5285.32 מ"ר מתוכם 3767.89 מ"ר שטחי חניה סה"כ יילקחו 1,517.43 + 1,686.8 = 2,448.19 מ"ר משטח שירות ע"ק בהתאם להערה 15 לטבלה. סה"כ חריגה: 1,221.9 מ"ר שטחי שירות.

טבלה 5 לא מקצה שטחי בניה ת"ק תכנית 125302 קובעת כי היא משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית מק/3507 ממשיכות לחול.

בתכנית מק/ 3507 ה' נקבע מתחת לטבלת זכויות הבניה " במידה ותדרש תוספת לשטחי החניה הנכללים בטבלה שלעיל לעת מתן היתר הבניה, בשל הוראות תכנית מס' 5166 או לתן חניה אחר שיהא תקף לעת הוצאת היתרי הבניה, ניתן יהיה לדורשה בכפוף להוראות תקנות התכנון והבניה."

במסגרת הבקשה נידודו שטחי שירות ועיקרי ע"ק לתת"ק אך נותרה חריגה של 1,221.9 מ"ר בשטחי

שירות תת"ק

בסוגיה זו נערכה התייעצות עם הוועדה המחוזית אשר במסגרתה סוכם כי ניתן יהיה להשתמש בשטחי השירות בתת"ק להתאם לתכנית 3507 ה' השטחים החסרים ילקחו משטחי שירות תת"ק- כאמור.

שרות תת"ק מותר בתכנית 3507 ה' מגרש 15: 1795 מ"ר

שטחי בניה מוצעים במסגרת המותר

מרפסות- סטיה נכירת

סעיף 4.1.2 ד'

1. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

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

לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

3. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

טבלה 5 מקצה שטחים למרפסות בנוסף לשטחים עיקריים

מרפסות מותר: 3072 מ"ר קיים במגרש 7 : 1760.72 מ"ר מגרש 14: 702.76 מ"ר מוצע: 760.12 מ"ר סה"כ: 3,223.6? מ"ר חריגה: 151.60 מ"ר- יש לצמצם!

סעיף 4.1.2 ד'ג' "מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה" -מוצע כמותר.

חריגה לשפ"פ 18

עפ"י סעיף 2.11 לתקנון תכנית 3507 ג' מתחת לפני הקרקע של מגרש 18 ושל מגרש 7 תותר בניית חניה מרחבי תמרון ותנועה תת"ק לשירות בנייני המגורים. תובטח גישה חופשית לציבור אל מפלס זה מצפון וממקומות נוספים.

החניון התת"ק פולש לתא שטח 18 ובו מוצעות חניות ושטחי שירות

פורסמה הקלה מהוראות סעיף (4) 4.6.1 בדבר מיקום חניות תת קרקעיות שישמשו את דיירי מגרש 14 מתחת לשפ"פ במגרש 18 - עמידה בתקן חניה נדרש.

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומות התת"ק. ובחלק הע"ק בקומות התחתונות- לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטלם.

ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 75 מחסנים כמספר יח"ד. יש להציג תמהיל המוכיח כי לכל דירה מוצע מחסן.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 קובע שלביות:

כללי- הוצאת היתרי הבנייה ליחידות הדיור הנותרות תהיה בד בבד עם הוצאת היתרי הבנייה לשטחי הציבור הנדרשים ומימושם.

3. גישה למגרשים מגורים- מעגל התנועה 130 שמדרום למתחם המלונאי, יבוצע בתוך שנתיים מיום אישור התכנית. תבוטל הגישה למגרשי המגורים ממגרש. המלונאות לאחר השלמת צומת 133 תנאי לפתיחת הפניות השמאליות בצומת שמספרה 133 בנספח הבינוי, יהא הסדרת משולשי ראות על פי הנחיות יועץ תנועה, לרבות הריסת קירות קיימים הפוגעים במשולשי הראות.

6. תנאי להיתר בנייה לכל אחד מהמגרשים 50-52 וכן מגרשים 7,14,15 - יהא קבלת חו"ד האגף למבני ציבור באשר לצורך בהקמת הבינוי במגרש 5 במלואו או חלקו.

8. תנאי להיתר בנייה לבינוי בראשון מבין המגרשים 7,14,15 - יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש 38. התכנון יכלול 1.3 ד' שצ"פ וכן שטח לחנייה ציבורית וחנייה עבור שטחי הציבור באישור אגף תוש"ה ומהנדס העיר בעיריית ירושלים.

12. תנאי לטופס איכלוס של הראשון מבין מגרשים 7,14,15 - יהא גמר ביצוע הפיתוח במגרש 38. התכנון יכלול 1.3 ד' שצ"פ וכן שטח לחנייה ציבורית וחנייה עבור שטחי הציבור באישור אגף תוש"ה ומהנדס העיר בעיריית ירושלים.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "הולילנד פארק בע"מ" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 24.10.2023.

חוות דעת מח' הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 24.06.2024

" אין התנגדות לתוכנית

מוצע חניון משותף להיתרים

2021/0488.00

2021/0489.00

לטובת מגרש 14 נדרש 114 מ"ח עבור 69 יח"ד חדשות
לטובת מגרש 15 נדרש 124 מ"ח עבור 75 יח"ד חדשות
בנוסף בוטלו 10 מ"ח מהרחוב שיש להסדירם מחדש

סכ"ה מוצע 238 מקומות חניה עבור 144 יח"ד חדשות

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- ביצוע מעגל התנועה כפי שמופי במייל מצ"ב .

יש לבטל חניות עודפות ולהתאים תכנית חניון לתכנית מאושרת

חוות דעת מח' תברואה

התקבל אישור מח' תברואה בתאריך 26.04.2022 29.9.2021 .

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 07.12.2023

חוות דעת אד' העיר

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 12.05.2022

עצים – אישור מח' שפ"ע

תשריט התב"ע מציג עצים לשימור ולעקירה.

התקבל אישור מחלקת שפ"ע מתאריך 07.06.2023

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "הולילנד פארק בע"מ" על גבי הבקשה.

מידע קודם

	מתאריך	
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטלם. חריגה בשטחי מרפסות- יש לצמצם יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי	23/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3507ה תחילת תוקף: 11/05/2006 ייעוד הקרקע: מבקשים בקשה למגדל מגורים בן 11 קומות, 69 יח"ד בשכונת הולילנד במגרש 14 על פי תב"ע 125302 במקום הופק היתר לחפירה ודיפון המגרש בתאריך 03.03.2024 בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	23/07/2024	חוות דעת תכנונית
הקלה בתוספת 10 יח"ד המהווה תוספת של כ- 15.4% מעל 65 יח"ד סה"כ 75 יח"ד. הקלה מהוראות סעיף (4) 4.6.1 בדבר מיקום חניות תת"ק שישמשו את דיירי מגרש 15 מתחת לשפ"פ במגרש 18	08/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

עמידה בתקן חניה. הקלה מסעיף 4.8.2 א' להוראות התכניות כך שתתאפשר גישה למגרש 15 מרח' מיכאל אבי יונה.		

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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	אישור חברת חשמל לגבי חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה לגבי חדר הטרפו	16
	קבלת חו"ד האגף למבני ציבור באשר לצורך בהקמת הבינוי במגרש 5 במלואו או חלקו	17
	יש לחזור לקבלת אישור סופי מח' שפ"ע	18
	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה	19
	אישור סופי אד' העיר	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

לא ניתן לתכנן מחסנים ע"ק- יש לבטלם.

חריגה בשטחי מרפסות- יש לצמצם

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0238.00</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיתוח שטח ציבורי פתוח, תחנת שנאים
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	היתר לבניית תחנת טרנספורמציה בשצ"פ לשני שנאים תת"ק מס' הזמנה חח"י: 301092280
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רש"י, מקור ברוך רחוב רש"י

גוש	חלקה	בשלמות
30076	198	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2050ג	תחילת תוקף	14/05/2002		

תאור הבקשה

ברח' רש"י שבשכונת מקור ברוך, בתא שטח 5 עפ"י תב"ע 2050 ג' בייעוד שצ"פ, מבקשים הקמת חדר שנאים כמענה לפרוייקט המבוקש בתיק 2022/596

מסמכי התכנית:

במקום חלה תב"ע מס' 2050 ג' אשר אושרה בתאריך 14/05/2002

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

חדר הטרפו מוצע בהתאם להנחיות תכנית 4114.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

במהלך בדיקת התיק נמצא כי חדר הטרופו מוצע בשונה מהוראות התכנית

בתאריך 24.06.2024 פורסמו הקלות

הקלה מהוראות תכנית 4114 בדבר חריגה מגודל מקסימלי של תחנה- בהתאם להנחיות חח"י.

הקלה מהוראות תכנית 4114 סעיף 7 ו' בהתאם לקבוע בסעיף ז' בדבר צמצום המרווח הצפון מערבי לצורך מדרגות גישה לחדר טרופו ובנייתן בסמוך לגבול המגרש השכן .

עד תום מועד לקבלת התנגדויות- לא התקבלה התנגדות.

פירוט הבניה המוצעת :

מפלס ה-0.00 – 819.25 : מוצעות מדרגות לירידה לחדר הטרופו מחזית צפון מערבית.

מפלס 815.79 - במפלס זה מוצע חדר הטרופו

מפלס 814.74- במפלס זה מוצעת רצפה משנית

גג התחנה – מוצע גג בטון שטוח במפלס 818.83- מתחת לפני הקרקע.

מיקום/ קווי בניין

חדר הטרופו מוצע בתת"ק תא שטח 5 המיועד לשפ"פ

סעיף 4.09.4 בתקנות בניה מותרת במרווחים לפיו: "ועדה מקומית תהא רשאית להתיר בניית חדר שנאים ת"ק לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש"

שטחי בניה:

שטח מוצע: 53.91 מ"ר

הוראות מיוחדות בתב"ע 2050 ג'

סעיף י"ב 2. "חדר שנאים יוקם במרחק שלא יקטן מ-5 מ' מחדרי מגורים או משימושים רגישים". חדר הטראפּו מוצע במרחק 10 מ' מבניין מגורים.

סעיף 13. ג מגדיר שימושים מותרים בשצ"פ, "לא תותר בניית חדר טרנספורמציה עילי בתחום הש.צ.פ. חדר הטרנספורמציה יהיה תת"ק או לחילופין בתוך הבניינים המוצעים". מוצע חדר טראפּו תת"ק עם מדרגות מקורות

סעיף 21 "לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, ראה סעיף 11 ו' שלעיל"

סעיף 13 ז' "תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים, מיקום מדויק לתחנות וגדלן ייקבע ע"י חברת החשמל כתנאי למתן היתר בניה בשטח"

התכנית כפופה לתכנית המתאר

ע"פ תב"ע 4114 הקובעת הוראות לחדר טראפּו המוצע בשצ"פ

סעיף 7 א' א' " הגודל המקסימלי של תחנת טרנספורמציה יהיה $3.7 \times 5 \times 8.2$ בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר"

מוצעת תחנת בגודל $4 \times 4.55 \times 6.4$, התקבל אישור המח' השונות לתכנון ולגודל התחנה המוצעת.

פורסמה הקלה מהוראות תכנית 4114 בדבר חריגה מגודל מקסימלי של תחנה- בהתאם להנחיות חח"י.

ו' "קווי הבניין לתחנת הטרנספורמציה לא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש השכן באזורי מגורים. מוצע כמותר לכיוון מגרש המגורים

ז' במידה וקו הבניין יפחת מ-2.70 מ' כאמור בסעיף 7 יהיה על חברת החשמל ו/או יזם התכנית לנקוט בהליך של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

ח' הוראות סעיפים ו' ז' לעיל אינן חלות במידה והמגרש השכן הוא שצ"פ, דרך אזור תעשייה או אזור

מסחרי.

חדר הטראפּו גובל בדרך ומוצע במרחק 50 ס"מ מרח' רש"י. מדרגות הירידה לחדר הטראפּו מוצעות בקו אפס לכיוון מגרש מגורים

פורסמה הקלה מהוראות תכנית 4114 סעיף 7 ו' בהתאם לקבוע בסעיף ז' בדבר צמצום המרווח הצפון מערבי לצורך מדרגות גישה לחדר טרפּו ובנייתן בסמוך לגבול המגרש השכן.

ט' הקירות החיצוניים של תחנת הטרנספורמציה יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורב חלקה (ללא סתות) אסורה. מוצע חיפוי אבן לחלקה הע"ק של התחנה.

בעלויות

החלקה בבעלות עיריית ירושלים, התקבלה חתימת מח' הנכסים בפתיחת תיק.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור בתאריך: 22.10.2023

שפ"ע

התקבל אישור בתאריך: 2.5.2024

מאור

התקבל אישור בתאריך: 28.6.2023

שימור

התקבל אישור בתאריך: 29.5.2023

חברת חשמל

התקבל אישור עקרוני בתאריך: 04.05.2023

אד' העיר

התקבל אישור בתאריך 21.5.2024

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
23/07/2024	חוות דעת תכנונית
מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2050ג תחילת תוקף: 14/05/2002 ייעוד הקרקע: ברח' רש"י, בשכונת מקור ברוך, בתא שטח 5 עפ"י תב"ע 2050 ג' בייעוד שצ"פ, מבקשים הקמת חדר שנאים.

במסגרת פתיחת הבקשה לא פורסמו הקלות, עם הכנת התיק לדיון נמצא שיש לפרסם הקלה בעניין קווי בניין וגודל התחנה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית למעט ההקלות שפורסמו ואין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים		
1. הקלה מהוראות תכנית 4114 בדבר חריגה מגודל מקסימלי של תחנה- בהתאם להנחיות חח"י. 2. הקלה מהוראות תכנית 4114 סעיף 7 ו' בהתאם לקבוע בסעיף ז' בדבר צמצום המרווח הצפון מערבי לצורך מדרגות גישה לחדר טרפו ובנייתן בסמוך לגבול המגרש השכן.	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור סופי מח' מאור	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1996/0964.09</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדיירי העמודה, תוספת ממ"ד, מרפסות ומחסנים, 5% השלמת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ינקאב מרדכי דוד
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

דברי חיים 19, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9990	תחילת תוקף	11/07/2008	49	אזור מגורים מיוחד	2283

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת:

הופק היתר ביום 20.06.2023 בת.ב. 2009/415.04 עבור תוספת בנייה. בהיתר זה אושרו 59.41 מ"ר למניין שטח עיקרי.

הופק היתר ביום 24.06.2020 בת.ב. 1996/964.08 עבור תוספת בנייה. בהיתר זה אושרו 173.50 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה המוצעת:

הבקשה מוצעת ברחוב דברי חיים 19, שבקריות החסידיות. גוש: 30299, חלקה: 49.
מדובר במבנה קיים המשמש למגורים, בן 6 קומות מעל קומה מפולשת המשמשת למחסנים וחניות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +0.00 מוצעים 2 מחסנים וכן קירות מסד של ממ"ד.

במפלס +3.00 עבור יח"ד 23 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד בנוסף להרחבת מרפסת גג קיימת.
כמו כן לחזית צפונית מזרחית, קדמית, מוצעת מרפסת זיז.

במפלס +6.00 עבור יח"ד 27 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד בנוסף למרפסת גג. כמו כן לחזית
צפונית מזרחית, קדמית, מוצעת מרפסת זיז.

במפלס +9.00 עבור יח"ד 31 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד ומרפסות גג. כמו כן לחזית צפונית
מזרחית, קדמית, מוצעת מרפסת זיז.

במפלס +12.00 עבור יח"ד 35 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד בנוסף למרפסת גג. כמו כן לחזית
צפונית מזרחית, קדמית, מוצעת מרפסת זיז.

במפלס +15.00 עבור יח"ד 39 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד, מרפסת גג ומרפסת זיז.

במפלס +18.00 עבור יח"ד 42 מוצעת הרחבת בנייה להכשרה, בנוסף להרחבת בנייה הכוללת ממ"ד.
כמו כן מוצעת הרבה למרפסת גג קיימת.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלה הבאה:

"בנייה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 9990".

"בנייה שלא בהינף אחד".

"תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי".

תוספת מחסנים עד 8%.

5% השלמת גג".

תום מועד להגשת התנגדויות: 2023.12.12. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבקשה מוצעת ע"ג חלקה 49. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות לקוחות במעמד פתיחת התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המלצת האגף:
	מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת:
	קווי בניין:
	חניות החורגות מקו בניין צפוני מערבי בשיעור של 1.2 מטר – על עורך הבקשה לצמצם עומק חריגה לכדי 10% מהמרווח. 3.07 מ' (מרווח עפ"י נספח) * 10% = 0.31 מטר. יובהר כי פורסמה הקלה עבור הממ"ד החורג מקו הבניין.
	5% השלמת דירת גג:
	* דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – טרם הוצג.
	* במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל ה- 5% הדבר אינו אפשרי שכן יש להותיר שטח לדירה המקבילה לשם יצירת סימטריה. ניתן להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה ואינן פוגעות בסימטריה, עם חתימת עורך דין וכן חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - טרם הוצג.
	* יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - טרם הוצג.
	עורך הבקשה אינו מפרט חישוב יחסי להשלמת דירת גג ואף אינו מראה תכנית צל לכלל דירות הגג ובל כך אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג. על עורך הבקשה לעמוד בכל תנאי הדרישה וכן להמציא אישור ראש צוות לתכנון המוצע.

חניות: את החניות במפלס +0.00 יש לחשב תחת מניין שטחי שירות, בכפוף להוכחת שטחי שירות נותרים יחסיים ובכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים. (כמפורט בסעיף קווי בניין) מחסנים: לא ניתן לקבל מכוח 8%. את שטח המחסנים יש לחשב מכוח יתרת שטחי שירות. את המחסנים יש להציע מתוך חדר מדרגות משותף ולא בגישה חיצונית. עבור מחסן ניתן לאפשר חלון רפפה אחד במידות של 60/80 ס"מ. מרפסות זיז: שטח : במפלס +3.00 עבור יח"ד 23 מוצעת מרפסת זיז בשטח כולל של 17.52 מ"ר – לא ניתן לאשר. יש לצמצם למותר. בחינה עיצובית: עבור התכנון המוצע נדרש אישור ראש צוות שכן מבוקש בשונה מנספח מאושר. יש לצרף פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות הזיז. אישור הסדרי תנועה: ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה.		

אישור מחלקת דרכים: ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת איכות סביבה: ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. אישור מחלקת שפ"ע: ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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.		

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: 9990 תחילת תוקף: 11/07/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות: 9990 תחילת תוקף 2008/07/11 מדיניות מהנדס עיר תקנות התכנון והבניה	15/07/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת (סעיף 5.4) לעניינים הבאים: תוספת יח"ד, גובה בנייה מרבי. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת לעניינים אלו. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב. במפלס +0.00 המוצע מבוקש בשונה מנספח הבינוי – מיקום חניות, מחסנים וכן יסודות ממ"ד. במפלסים +3.00, +6.00, +9.00, +12.00 המוצע מבוקש בשונה מנספח הבינוי – עמודת ממ"ד, תכנון פנימי, פתחים מרפסות זיז ומרפסות גג. במפלס +15.00 המוצע מבוקש בשונה מנספח הבינוי - ממ"ד, תכנון פנימי, פתחים. במפלס +18.00 המוצע מבוקש בשונה מנספח הבינוי – בפינה הצפונית של המבנה מבוקשת הרחבת בנייה, ממ"ד ופתחים. פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי כפי המתבקש. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (סעיף 5.3): הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה – כמוצע בבקשה. תוספת הקומה תבוצע לכל צמד דירות סמוכות סביב חדר מדרגות – ללא שינוי במספר קומות קיימות.		

קווי בניין: הבחינה נערכה אל מול תיק קו בניין שהוגש לאגף מיום 20/03/2023 להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים למעט: חניות החורגות מקו בניין צפוני מערבי בשיעור של 1.2 מטר – על עורך הבקשה לצמצם עומק חריגה לכדי 10% מהמרווח. 3.07 מ' (מרווח עפ"י נספח) * 10% = 0.31 מטר. יובהר כי פורסמה הקלה עבור הממ"ד החורג מקו הבניין. יסודות ועמודת ממד"ים החורגים מקו בניין צפון מערבי, צדי, בשיעור של 1.15 מטר – לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. במפלסים +3.00, +6.00 מוצעות מרפסות זיז החורגות מקו בניין צפוני מזרחי, קדמי, בשיעור של 2 מ'. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. במפלסים +9.00, +12.00 מוצעות מרפסות זיז החורגות מקו בניין צפוני מזרחי, קדמי, בשיעור של 1.53 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שטחי בניה: עיקרי מותר: 6,355 מ"ר. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי בנפח הבנייה. 5% השלמת דירת גג: עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים: * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – עומד בדרישה זו. * צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק - עומד בדרישה זו. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - לאחר התייעצות עם מנהל האגף הוחלט כי מדובר בשיפור אדריכלי למבנה עת בנייה סימטרית ונדרש בהצגת תכנית צל, עבור הדירה המקבילה. עוד יצוין, כי השלמה זו מאפשרת גישה		

לממ"ד המוצע. * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – טרם הוצג. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים - עומד בדרישה זו. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים - עומד בדרישה זו. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – פורסמה הקלה. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל ה- 5% הדבר אינו אפשרי שכן יש להותיר שטח לדירה המקבילה לשם יצירת סימטריה. ניתן להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה ואין פוגעות בסימטריה, עם חתימת עורך דין וכן חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - טרם הוצג. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - טרם הוצג. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – חל. לא לעניינים אלו. עורך הבקשה אינו מפרט חישוב יחסי להשלמת דירת גג ואף אינו מראה תכנית צל לכלל דירות הגג ובל כך אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג. על עורך הבקשה לעמוד בכל תנאי הדרישה וכן להמציא אישור ראש צוות לתכנון המוצע. חניות: את החניות במפלס +0.00 יש לחשב תחת מניין שטחי שירות, בכפוף להוכחת שטחי שירות נותרים יחסיים ובכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים. (כמפורט בסעיף קווי בניין) מחסנים: לא ניתן לקבל מכוח 8%. את שטח המחסנים יש לחשב מכוח יתרת שטחי שירות. את המחסנים יש להציע מתוך חדר מדרגות משותף ולא		

בגישה חיצונית. עבור מחסן ניתן לאפשר חלון רפפה אחד במידות של 60/80 ס"מ. בחינת ממ"דים: מותר: הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שלישי מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מוצע: עמודת ממ"דים החורגת 1.2 מטר לתוך המרווח, ללא פתחים לחלקה גובלת. בדיקה: מרווח קיים של 3.07 מ' * $\frac{2}{3}$ = 2.04 מטר. מרפסות זיז: שטח : מותר: מרפסות זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: במפלס +3.00 עבור יח"ד 23 מוצעת מרפסת זיז בשטח כולל של 17.52 מ"ר – לא ניתן לאשר. יש לצמצם למותר. 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 בעומקים משתנים ועד לעומק מירבי של 2.00 מטר. הוגשה הקלה לעניין עומק מרפסות הזיז, כפי המתבקש. מרווח : מותר: בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, ניתנת בקו בניין קדמי ואחורי חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם.		

מוצע: מרפסות זיז עבור יח"ד מספר 23, 27, 31: מרווח קיים של 7.2 מטר * 40% = 2.88 מטר < 2 מטר. מרפסות זיז עבור יח"ד מספר 31, 35: מוצעות בעומק של 1.53 מטר. מרווח קיים של 4.0 מטר * 40% = 1.60 מטר < 1.53 מטר. בחינה עיצובית: עבור התכנון המוצע נדרש אישור ראש צוות שכן מבוקש בשונה מנספח מאושר. יש לצרף פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות הזיז. אישור הסדרי תנועה: ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת דרכים: ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת איכות סביבה: ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת		

אישור מחלקת שפ"ע: ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
איכות סביבה.	בניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 9990 בניה שלא בהינף אחד תוספת מרפסות בעומק עד 2 מ' בחריגה מקו בנין תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי. תוספת מחסנים עד 8% 5% השלמת גג	

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המלצת האגף:

מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת:

קווי בניין:

חניות החורגות מקו בניין צפוני מערבי בשיעור של 1.2 מטר – על עורך הבקשה לצמצם עומק חריגה לכדי 10% מהמרווח. 3.07 מ' (מרווח עפ"י נספח) * 10% = 0.31 מטר. יובהר כי פורסמה הקלה עבור הממ"ד החורג מקו הבניין.

5% השלמת דירת גג:

* דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – טרם הוצג.

* במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל ה- 5% הדבר אינו אפשרי שכן יש להותיר שטח לדירה המקבילה לשם יצירת סימטריה. ניתן להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה ואינן פוגעות בסימטריה, עם חתימת עורך דין וכן חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - טרם הוצג.

* יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - טרם הוצג.

עורך הבקשה אינו מפרט חישוב יחסי להשלמת דירת גג ואף אינו מראה תכנית צל לכלל דירות הגג ובל כך אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג. על עורך הבקשה לעמוד בכל תנאי הדרישה וכן להמציא אישור ראש צוות לתכנון המוצע.

חניות:

את החניות במפלס +0.00 יש לחשב תחת מניין שטחי שירות, בכפוף להוכחת שטחי שירות נותרים יחסיים ובכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים. (כמפורט בסעיף קווי בניין)

מחסנים:

לא ניתן לקבל מכוח 8%. את שטח המחסנים יש לחשב מכוח יתרת שטחי שירות.

את המחסנים יש להציע מתוך חדר מדרגות משותף ולא בגישה חיצונית.

עבור מחסן ניתן לאפשר חלון רפפה אחד במידות של 60/80 ס"מ.

מרפסות זיז:

שטח :

במפלס +3.00 עבור יח"ד 23 מוצעת מרפסת זיז בשטח כולל של 17.52 מ"ר – לא ניתן
לאשר. יש לצמצם למותר.

בחינה עיצובית:

עבור התכנון המוצע נדרש אישור ראש צוות שכן מבוקש בשונה מנספח מאושר.

יש לצרף פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות הזיז.

אישור הסדרי תנועה:

ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה
במועדה.

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה.

אישור מחלקת דרכים:

ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה
במועדה.

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה.

אישור מחלקת איכות סביבה:

ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה
במועדה.

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה.

אישור מחלקת שפ"ע:

ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה.

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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.

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 - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1991/0036.03</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, חפירה ומילוי, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן, פיתוח שטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר צוקרמן יבגני
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קימיאגרוב רפאל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

נתיב המזלות 45 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
א3340	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994			
5/53/05	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב נתיב המזלות 45, שבשכונת פסגת זאב. מדובר בבקשה בגוש: 30627 , חלקה: 24.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן 3 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור משפחת צוקרמן:

במפלס -2.50 מוצע מחסן.

במפלס +0.00 מבוקשת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה בדבר בניית ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי בשיעור של 171 ס"מ".

"הקלה בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/02/27 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 25. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	מומלץ לאשר בתנאים חלק מהבקשה:
	ניתן לאשר/ לתקן:
	את הרחבת הבנייה מכוח שטח עיקרי בסך של 5.31 מ"ר.
	ממ"ד מוצע.

הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. לא ניתן לאשר: את המחסן המבוקש. בחינת מחסן: מאחר ושטחי הבנייה בתכנית 3340 א' הינם מרביים (עיקרי בנוסף לשירות) לא ניתן לאשר את שטח המחסנים מעבר לסך הזכויות, גם לא על ידי פרסום הקלה ויש לכלול את שטח המחסן כנגזרת של נתון השטח המותר. מיקום המחסן אינו מקובל שכן מבוקש בגישה חיצונית ישירה. לא ניתן לאשר מחסנים שאינם בגישה ישירה מחדר המדרגות המשותף. ע"ג ההרמוניקה מציג עורך הבקשה 6 מחסנים קיימים ללא שיוך ליח"ד – כמספר יח"ד בבניין. מכאן, נראה כי מדובר במחסן נוסף ליח"ד. לא ניתן לאשר מחסן שני ליח"ד. על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/05 תחילת תוקף: 04/05/1996 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3340 א' תחילת תוקף 1990/11/26.	14/07/2024	חוות דעת תכנונית

- כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני (חתכים 1:250), מנחה. למעט מספר הקומות מעל הדרך והוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח בינוי, אולם ללא פגיעה בנושא מחייב. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21.03.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט חריגה מקו בניין דרומי בשיעור של 1.7 מטר, לצורך הקמת ממ"ד. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שטחי בניה: מותר: שטח הבנייה המירבי במגרש 414 עומד על 3,600 מ"ר.		

בבדיקת האגף נמצא כי במגרש 414 נותרו עבור 32 יח"ד שטח בסך של 5.30 מ"ר – לכל יח"ד. מוצע: עורך הבקשה מציע הרחבת בנייה בשטח של 5.31 מ"ר – אין מניעה לאשר. בחינת ממ"ד: עפ"י מדניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הצדי לא תעלה על $\frac{2}{3}$ מטר מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. שטח : מוצע ממ"ד בשטח של 8.70 מ"ר בנוסף לעובי קירות. מרווח קיים של: 3 מטר * $\frac{2}{3}$ = 2.0 מטר. מוצעת בליטה של 1.7 מטר. הקיר הפונה לחלקה גובלת מצד דרום מזרח, אטום. יצוין, לשם מעבר נותר מרחק של 1.3 מטר מגבול המגרש – אין מניעה לאשר. בחינת מחסן: מאחר ושטחי הבנייה בתכנית 3340 א' הינם מרביים (עיקרי בנוסף לשירות) לא ניתן לאשר את שטח המחסנים מעבר לסך הזכויות, גם לא על ידי פרסום הקלה ויש לכלול את שטח המחסן כנגזרת של נתון השטח המותר. מיקום המחסן אינו מקובל שכן מבוקש בגישה חיצונית ישירה. לא ניתן לאשר מחסנים שאינם בגישה ישירה מחדר המדרגות המשותף. ע"ג ההרמוניקה מציג עורך הבקשה 6 מחסנים קיימים ללא שיוך ליח"ד – כמספר יח"ד בבניין. מכאן, נראה כי מדובר במחסן נוסף ליח"ד. לא ניתן לאשר מחסן שני ליח"ד. על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בנית ממד בחריגה מקו בניין צידי בשיעור של 171 ס"מ. הקלה בדבר בנית מחסן עד 20 מ"ר	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
	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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מומלץ לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

ניתן לאשר/ לתקן:

את הרחבת הבנייה מכוח שטח עיקרי בסך של 5.31 מ"ר.

ממ"ד מוצע.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

לא ניתן לאשר:

את המחסן המבוקש.

בחינת מחסן:

מאחר ושטחי הבנייה בתכנית 3340 א' הינם מרביים (עיקרי בנוסף לשירות) לא ניתן לאשר את שטח המחסנים מעבר לסך הזכויות, גם לא על ידי פרסום הקלה ויש לכלול את שטח המחסן כנגזרת של נתון השטח המותר.

מיקום המחסן אינו מקובל שכן מבוקש בגישה חיצונית ישירה. לא ניתן לאשר מחסנים שאינם בגישה ישירה מחדר המדרגות המשותף.

ע"ג ההרמוניקה מציג עורך הבקשה 6 מחסנים קיימים ללא שיוך ליח"ד – כמספר יח"ד בבניין. מכאן, נראה כי מדובר במחסן נוסף ליח"ד. לא ניתן לאשר מחסן שני ליח"ד. על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2003/0554.03</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה עפ"י תב"ע 101-320143
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוטמן יואל
עורך הבקשה	הנדסאי לוי טלי מזל
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

רייכמן 15, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	224	לא
30086	225	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13878	תחילת תוקף	03/01/2012			
ג30086	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30086	תחילת תוקף	16/07/1959			
320143	תחילת תוקף	18/02/2017			
3906	תחילת תוקף	28/01/1990			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, הופק היתר אחרון ביום 06.01.2021 עבור מחסנים ומרפסת בתיק רישוי מספר 2017/575.01.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב שדרות משה דיין 4 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30770, חלקה: 102. מדובר במבנה מגורים קיים, בן 6 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

- במפלס 1.84- מבוקשים 3 מחסנים עבור יח"ד 6, 8 ו-10.

- עבור יח"ד 6, 8 ו-10 במפלסים +6.83, +9.72 ו- +12.61 בהתאמה, מבוקשות לחזית מערבית אחורית, מרפסות זיז.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"תוספת מרפסות זיזיות בחזית אחורית בשונה מתכנית 3381 א".

"תוספת מחסנים עד 8% משטחי הדירות בשונה מתכנית 3381 א".

"בניית מרפסות זיז בעומק 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/06/06. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 102. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.
09/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383 תחילת תוקף: 28/10/1994 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון ברשות רישוי מיום 2022.12.27 ובה הוחלט להוציא את הבקשה מסדר היום. התיק נידון בוועדת משנה מיום 2023.08.30 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 16.01.2024 התיק הופנה לגורמים. ביום 09.06.2024 פנתה עורכת הבקשה לראש הצוות ובו היא מציעה להסיר 4 מבקשים עבור מחסנים בשטח כולל של 45.01 מ"ר, כפי הפירוט הבא: תת חלקה מספר 9 – רוטמן יואל. תת חלקה מספר 15 – אבלס מנחם. תת חלקה מספר 17 – בריזל יואל. תת חלקה מספר 22 – בידרמן חיה. יובהר כי התקבל מכתב החתום בידם השמור בארכיב אופטי וכן יצוין כי הרשומים מעלה הוסרו מהבקשה לחלוטין.		
התיק טרם הופנה לגורמים, בשל חישוב עלויות ואגרות "גבוהות" פנתה עורכת הבקשה בשם גב' חיה בידרמן מתת חלקה 22 במייל ובו היא מבקשת לצמצם את הבינוי המוצע עבורו, בשטח של 76.38 מ"ר, כאשר הבינוי יהיה מבוקש כמעטפת בבקשה. יובהר כי גב' בידרמן הינו נותרת מבקש – מחסן עבור דירתה בבקשה הנידונה.	16/01/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק עומד לעניין שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר. ליקויים טכניים: על עורך הבקשה לסמן את כל התוספות הקיימות ע"ג הבניין שלא נמצא לגביהם היתר בניה בצהוב להריסה (לא בהיתר זה), ככל והבינוי ללא היתר שייך לאחד מן המבקשים יהא הריסת הבינוי כתנאי לקבלת היתר בניה. על עורך הבקשה להראות את הכניסה לדירה של גב' בידרמן מתת חלקה 22.		
התיק טרם הופנה לגורמים. בשל חישוב עלויות ואגרות "גבוהות" פנתה עורכת הבקשה בשם מר מנדל לאופר מיח"ד מספר 18 במייל ובו היא מבקשת לצמצם את הבינוי המוצע עבורו, בשטח של 76.38 מ"ר, כאשר הבינוי יהיה מבוקש כמעטפת בבקשה. יובהר כי מר לאופר הינו נותר מבקש – מחסן עבור דירתו בבקשה הנידונה. התיק עומד לעניין שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר.	26/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383 תחילת תוקף: 28/10/1994 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון ברשות רישוי מיום 2022.12.27 ובה הוחלט	26/12/2023	חוות דעת תכנונית

להוציא את הבקשה מסדר היום. התיק נידון בוועדת משנה מיום 2023.08.30 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התיק טרם הופנה לגורמים. בשל חישוב עלויות ואגרות "גבוהות" פנתה עורכת הבקשה בשם מר מנדל לאופר מיח"ד מספר 18 במייל ובו היא מבקשת לצמצם את הבינוי המוצע עבורו, בשטח של 76.38 מ"ר, כאשר הבינוי יהיה מבוקש כמעטפת בבקשה. יובהר כי מר לאופר הינו נותר מבקש – מחסן עבור דירתו בבקשה הנידונה. התיק עומד לעניין שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר.		
שטחי בניה: ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את כל שטח העיקרי בבניין ולוודא עמידה במותר. ש. שירות – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי השירות בבניין ולוודא עמידה במותר.	30/08/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את כל שטח העיקרי בבניין ולוודא עמידה במותר. ש. שירות – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי השירות בבניין ולוודא עמידה במותר.	10/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

	10/08/2023	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383 תחילת תוקף: 28/10/1994 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק עלה לרשות רישוי ביום 27.12.2022 עם המלצה "לפרסם לפי סעיף 149" לעניין שלביות ביצוע ובשונה מנספח בינוי ובה הוחלט "להוציא את הסעיף מסדר היום לבדיקת עורכת הבקשה מול ראש הצוות". בפגישה שהתקיימה עם עורכת הבקשה סוכם כי עורכת הבקשה תגיש תכנית מתוקנת ותצא לפרסום לעניין שלביות ביצוע טרם דיון נוסף, התיק פורסם ביום 25.06.2023 עם ההקלה לשלביות הביצוע ולבקשה זו לא התקבלו התנגדויות, כעת ישנה המלצה מתוקנת של הצוות המקצועי לבקשה המוצעת לצורך דיון נוסף בוועדת משנה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 320143 תחילת תוקף 18 / 02 / 2017 , אזור מגורים ג'. תכנית 13878 תחילת תוקף 03 / 01 / 2012 , אזור מגורים ג'. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:		

בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת בסעיף 4.1. (ג) לעניינים הבאים: גובה בנייה, מס' הקומות, מס' יחידות דיור, קווי בניין וצמצום השטח שבין גבול התא. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלו. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2021/01/07 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע: הוראות תכנית סעיף 7.1: 1. "הבניה המוצעת בקומה ג' (מפלס +9.00) תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" 2. "תוספת מחסנים בקומת מרתף, הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -50.2, חזית צפונית מערבית: מוצע הגדלת קומת המרתף עבור 16 מחסנים תואם מנספח הבינוי פרט למחסן מס' 1 אשר מוצע כמעטפת – אין מניעה לאשר. קומה ב' מפלס +00.6, חזית דרום מערבית: מוצעות מדרגות פנימיות עבור הרחבות מעל כאשר עבור יח"ד מס' 18 לא מוצע כלל, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בדבר שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר. קומה ג' מפלס +6.90: הרחבות יח"ד - מוצע הרחבות יח"ד בחלל הרעפים עפ"י נספח הבינוי הכולל חדר מחוזק ומדרגות פנימיות פרט ליח"ד מס' 18 שמוצע עבורה מעטפת, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בדבר שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר. יח"ד מס', חזית צפונית מערבית - מוצע בינוי חלקי לדירה כאשר ישנה מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין		

לא שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בדבר שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים: מס' יחידות מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין, כאשר המוצע תואם את נספח הבינוי. קומת מרתף מפלס -2.50: מותר ע"פ נספח: חזית צפונית מערבית – הגדלת קומת המרתף עבור 17 מחסנים ומעבירים ציבורים (ע"ג הנספח מופיע כי "מספור המחסנים הינו שרירותי בלבד" – כמותר. מוצע בבקשה: חזית צפונית מערבית – פתיחת פתח בקיר ומעברים ציבורים והגדלת קומת המרתף עבור 16 מחסנים בשונה מנספח הבינוי עבור 17 מחסנים, מוצע מעטפת למחסן 17 – אין מניעה לאשר. קומת כניסה +0.00: מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: הריסה של מבנה פח והריסה של מרפסת סגורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי - כמותר. קומה א' מפלס +3.00: מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: בחלק המערבי פנימי של יח"ד הריסת חלק מהקיר ותוספת מדרגות פנימיות עבור תוספת מוצע בקומה שמעל עבור יח"ד, הוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי - כמותר. קומה ב' מפלס +6.00: מותר לפי נספח: חזית דרום מערבית - תוספת בינוי הכוללת חדרי מגורים ומדרגות לדירה קיימת מס' 15 מוצעות מדרגות פנימיות עבור הרחבות מעל.		

מוצע בבקשה: חזית דרום מערבית - תוספת בינוי הכוללת חדרי מגורים ומדרגות לדירה קיימת מס' 15 מוצעות מדרגות פנימיות עבור הרחבות מעל כאשר עבור יח"ד מס' 18 לא מוצע כלל, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בדבר שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר. קומה ג' מפלס +9.60: מותר לפי נספח: הרחבות עבור יח"ד הכולל ח. מחוזק ומדרגות פנימיות בחזית הצפונית המזרחית והדרומית (חלקי) וגג להרחבה בחלק המערבי בחלל הרעפים. מוצע בבקשה: הרחבות יח"ד בחלל הרעפים - עפ"י נספח הבינוי הכולל חדר מחוזק ומדרגות פנימיות פרט ליח"ד מס' 18 שמוצע עבורה מעטפת, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע, פורסמה הקלה ייעודית – אין מניעה לאשר. מס' יח"ד, חזית צפונית מערבית - מוצע בינוי חלקי לדירה כאשר ישנה מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע, מוצע מעטפת ואף פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תבע: שטח עיקרי בסך של 1,834.24 מ"ר כאשר 1712.37 מ"ר מעל הכניסה ו-121.87 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים: בסך של 435.56 מ"ר ש. עיקרי מוצע: מעל לכניסה הקובעת בסך של 262.04 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי לא חושבו כלל השטחים עיקריים הקיימים ולא ניתן לוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע – על עורך הבקשה לחשב את כל שטח העיקרי בבנין ולוודא עמידה במותר. ש. שירות:		

שטח שירות בסך של 368.58 מ"ר כאשר 14.92 מ"ר מעל הכניסה ו-353.66 מ"ר מתחת לכניסה. מותר עפ"י תבע: מתחת לכניסה הקובעת בסך של 353.66 מ"ר. ש. שירות קיים: לא חושב שטחים כלל. ש. שירות מוצע: מתחת לכניסה הקובעת בסך של 187.62 מ"ר . בבחינת הבקשה נמצא כי לא חושבו כלל השטחים שירות הקיימים ולא ניתן לוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי השירות בבניין ולוודא עמידה במותר. מס' קומות: מותר ע"פ נספח: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מעל קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת. קיים בבקשה: 4 קומות מעל לכניסה הקובעת מעל קומת מרתף חלקית. מוצע בבקשה: תוספת קומה מעל הכניסה הקובעת בחלל גג הרעפים והרחבת קומת המרתף תת קרקעית למחסנים, המוצע בבקשה תואם את המותר בהוראות התכנית ונספח הבינוי - כמותר. גובה בניה: מותר עפ"י תבע: גובה פיק הרעפים של 12.99 + (794.77). מוצע בבקשה: גובה פיק הרעפים של 12.99 + (794.77), המוצע בבקשה תואם את המותר בנספח ובהוראות. – כמותר. מס' יח"ד: מותר לפי תבע: 20 יח"ד. קיים בבקשה: 20 יח"ד, בבחינת הבקשה אין תוספת יח"ד.		

אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שימור: התקבלה אישור ממחלקת שימור ביום 20/10/2022 ע"י נפתלי אלונה. אישור בקרה הנדסית: התקבל אישור בקרה הנדסית ביום 31.08.2022 ע"י אינג' דייגו פטרובסקי. חוות דעת אדריכלית: עורכת הבקשה הגישה תכנית מתוקנת טרם פרסום, פרט להקלה שפורסמה עבור שלביות ביצוע לבינוי חלקי בגג אשר אין מפגע בו, הבקשה בשלמותה תואמת תבע – אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הבנייה בקומה ג' במפלס +9.00 תיבנה בשונה משלביות הביצוע	22/06/2023	הכנת נוסח פרסום
לבדיקת עורכת הבקשה מול ראש הצוות .	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : להוציא הסעיף מסדר היום
לפרסם לפי סעיף 149: שלביות ביצוע:	01/12/2022	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

קומת מרתף מפלס 50.2-, חזית צפונית מערבית – על עורך הבקשה להציע את המחסן (מס' 17) עם המבואה עפ"י המצוין בנספח הבינוי או לחלופין לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע. קומה ב' מפלס 00.6+, חזית דרום מערבית – על עורך הבקשה להציע את המדרגות הפנימיות עפ"י המצוין בנספח הבינוי עבור יח"ד מס' 18 או לחלופין לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע. קומה ג' מפלס 06.9+: הרחבות יח"ד – על עורך הבקשה להציע הרחבה עפ"י המצוין בנספח הבינוי עבור יח"ד מס' 18 או לחלופין לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע. יח"ד מס', חזית צפונית מערבית – על עורך הבקשה להציע הרחבה מלאה עבור יח"ד 20 עפ"י המצוין בנספח הבינוי או לחלופין לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע. שטחי בניה: ש. עיקרי – על עורך הבקשה לחשב את כל שטח העיקרי בבניין ולוודא עמידה במותר. ש. שירות – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי השירות בבניין ולוודא עמידה במותר. אישור בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להתאים את חומרי הבינוי המוצע על פי אישור בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית: להראות את הבינוי הקיים בחזיתות ע"ג ההרמוניקה שלא יהווה מצג שווא. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383 תחילת תוקף: 28/10/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 320143 תחילת תוקף 18 / 02 / 2017 , אזור מגורים ג'. תכנית 13878 תחילת תוקף 03 / 01 / 2012 , אזור מגורים ג'. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת בסעיף 4.1. (ג) לעניינים הבאים: גובה בנייה, מס' הקומות, מס' יחידות דיור, קווי בניין וצמצום השטח שבין גבול התא. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלו. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2021/01/07 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות	01/12/2022	חוות דעת תכנונית

מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע: הוראות תכנית סעיף 7.1: 1. "הבניה המוצעת בקומה ג' (מפלס +9.00 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" 2. "תוספת מחסנים בקומת מרתף, הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -50.2, חזית צפונית מערבית: מוצע הגדלת קומת המרתף עבור 16 מחסנים בשונה מנספח הבינוי עבור 17 מחסנים, המוצע בבקשה הינו בשונה מסעיף שלביות ביצוע סעיף 7.1(2) ואף לא פורסמה הקלה בנדון – על עורך הבקשה להציע את המחסן (מס' 17) עם המבואה עפ"י המצוין בנספח הבינוי או לחלופין לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע. קומה ב' מפלס +00.6, חזית דרום מערבית: מוצעות מדרגות פנימיות עבור הרחבות מעל כאשר עבור יח"ד מס' 18 לא מוצע כלל, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע – על עורך הבקשה להציע את המדרגות הפנימיות עפ"י המצוין בנספח הבינוי עבור יח"ד מס' 18 או לחלופין לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע. קומה ג' מפלס +06.9: הרחבות יח"ד - מוצע הרחבות יח"ד בחלל הרעפים עפ"י נספח הבינוי הכולל חדר מחוזק ומדרגות פנימיות פרט ליח"ד מס' 18 שמוצע עבורה מעטפת, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע – על עורך הבקשה להציע הרחבה עפ"י המצוין בנספח הבינוי עבור יח"ד מס' 18 או לחלופין לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע. יח"ד מס', חזית צפונית מערבית - מוצע בינוי חלקי לדירה כאשר ישנה מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע – על עורך הבקשה להציע הרחבה מלאה עבור יח"ד 20 עפ"י המצוין בנספח הבינוי או לחלופין לפרסם הקלה בדבר שלביות ביצוע.		

נספח בינוי: בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים: מס' יחידות מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות, שטחי בנייה וקווי בניין, כאשר המוצע אינו תואם את נספח הבינוי. קומת מרתף מפלס -50.2: מותר ע"פ נספח: חזית צפונית מערבית – הגדלת קומת המרתף עבור 17 מחסנים ומעברים ציבורים (ע"ג הנספח מופיע כי "מספור המחסנים הינו שרירותי בלבד"). מוצע בבקשה: חזית צפונית מערבית – פתיחת פתח בקיר ומעברים ציבורים והגדלת קומת המרתף עבור 16 מחסנים בשונה מנספח הבינוי עבור 17 מחסנים – (ראה סעיף שלביות ביצוע). קומת כניסה +0.00: מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: הריסה של מבנה פח והריסה של מרפסת סגורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. קומה א' מפלס +3.00: מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: בחלק המערבי פנימי של יח"ד הריסת חלק מהקיר ותוספת מדרגות פנימיות עבור תוספת מוצע בקומה שמעל עבור יח"ד, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. קומה ב' מפלס +00.6: מותר לפי נספח: חזית דרום מערבית- תוספת בינוי הכוללת חדרי מגורים ומדרגות לדירה קיימת מס' 15 . מוצעות מדרגות פנימיות עבור הרחבות מעל. מוצע בבקשה: חזית דרום מערבית- תוספת בינוי הכוללת חדרי מגורים ומדרגות לדירה קיימת מס' 15 . מוצעות מדרגות פנימיות עבור הרחבות מעל כאשר עבור		

יח"ד מס' 18 לא מוצע כלל, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע – (ראה סעיף שלביות ביצוע). קומה ג' מפלס +06.9: מותר לפי נספח: הרחבות עבור יח"ד הכולל ח. מחוזק ומדרגות פנימיות בחזית הצפונית המזרחית והדרומית (חלקי) וגג להרחבה בחלק המערבי בחלל הרעפים. מוצע בבקשה: הרחבות יח"ד בחלל הרעפים - עפ"י נספח הבינוי הכולל חדר מחוזק ומדרגות פנימיות פרט ליח"ד מס' 18 שמוצע עבורה מעטפת, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע – (ראה סעיף שלביות ביצוע). יח"ד מס', חזית צפונית מערבית - מוצע בינוי חלקי לדירה כאשר ישנה מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה, האומנם לעניין זה נספח הבינוי מנחה אך לעניין לא שלביות ביצוע – (ראה סעיף שלביות ביצוע). שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תבע: שטח עיקרי בסך של 1,834.24 מ"ר כאשר 1712.37 מ"ר מעל הכניסה ו-121.87 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים: בסך של 435.56 מ"ר ש. עיקרי מוצע: מעל לכניסה הקובעת בסך של 262.04 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי לא חושבו כלל השטחים עיקריים הקיימים ולא ניתן לוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע – על עורך הבקשה לחשב את כל שטח העיקרי בבניין ולוודא עמידה במותר. ש. שירות: שטח שירות בסך של 368.58 מ"ר כאשר 14.92 מ"ר מעל הכניסה ו-353.66 מ"ר מתחת לכניסה. מותר עפ"י תבע: מתחת לכניסה הקובעת בסך של 353.66 מ"ר.		

ש. שירות קיים: לא חושב שטחים כלל. ש. שירות מוצע: מתחת לכניסה הקובעת בסך של 187.62 מ"ר . בבחינת הבקשה נמצא כי לא חושבו כלל השטחים שירות הקיימים ולא ניתן לוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי השירות בבניין ולוודא עמידה במותר. מס' קומות: מותר ע"פ נספח: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מעל קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת. קיים בבקשה: 4 קומות מעל לכניסה הקובעת מעל קומת מרתף חלקית. מוצע בבקשה: תוספת קומה מעל הכניסה הקובעת בחלל גג הרעפים והרחבת קומת המרתף תת קרקעית למחסנים, המוצע בבקשה תואם את המותר בהוראות התכנית ונספח הבינוי. גובה בניה: מותר עפ"י תבע: גובה פיק הרעפים של 12.99 + (794.77). מוצע בבקשה: גובה פיק הרעפים של 12.99 + (794.77), המוצע בבקשה תואם את המותר בנספח ובהוראות. מס' יח"ד: מותר לפי תבע: 20 יח"ד. קיים בבקשה: 20 יח"ד – בבחינת הבקשה אין תוספת יח"ד. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל.		

אישור שימור: התקבלה אישור ממחלקת שימור ביום 20/10/2022 ע"י נפתלי אלונה. אישור בקרה הנדסית: התקבל אישור בקרה הנדסית ביום 31.08.2022, אך בבדיקת האישור אל מול המוצע נראה כי עורך הבקשה אינו מראה את החומרים המוצעים כנדרש - על עורך הבקשה להתאים את חומרי הבינוי המוצע על פי אישור בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי ואת הוראות התכנית וכן עורך הבקשה לא מחשב את השטחים הקיים על מנת לוודא עמידה בשטחים המותרים ואף נדרש לעמוד בשלבויות ביצוע – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	9	אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

סדר יום לועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0261.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	הרחבת המכון למתמטיקה ופיזיקה - בניין קפלון - האוניברסיטה העברית ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת האוניברסיטה העברית האוניברסיטה העברית
עורך הבקשה	אדריכל גרנות ירון
מתכנן השלד	ברר נחום
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קמפוס גבעת רם 0, גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30540	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4622	תחילת תוקף	13/09/2002			
4622	תחילת תוקף	13/09/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת נמצא היתר 1 למבנה הנ"ל (לא קיים מס היתר) לקומות המרתף והקרקע משנת 1966.

מהות הבקשה:

מדובר במבנה קיים במתחם האוניברסיטה העברית בן קומה אחת מעל הקרקע ללא חלוקה פנימית ו2 קומות תת קרקעיות אחת מלאה ואחת חלקית, מתחם תלפיות גוש: 30540 חלקה: 19 גבעת רם.

מצב מוצע:

מבנה עבור חוקרי פיזיקה באוניברסיטה העברית.

קומות מרתף לא כלולות בהיתר זה.

קומת קרקע קיימת מפלס 0.00:

חזית מערבית- הרחבה במפלס -0.90- עבור מבואת כניסה, מס' מדרגות ל0.00 ומעלית.

חלוקת הקומה למשרדים עבור חוקרי פיזיקה באוניברסיטה העברית, מטבחון וחדרי שירותים.

קומה א' חדשה מפלס +4.05:

משרדים עבור חוקרי פיזיקה באוניברסיטה העברית, מטבחון , חדרי שירותים ואודיטוריום.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות. הבאות:

1. "בינוי קומה רביעית בשונה מ3 המותרות בתב"ע".

2. "חריגה בקו הבניין מהצד המערבי ב5 מטרים".

תום מועד התנגדויות נכון ליום 02.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19.

נעשה הליך פרסומי לפי סעיף 149 ע"י הצוות המקצועי באגף הרישוי, עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
15/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4622 תחילת תוקף: 13/09/2002 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4622 תחילת תוקף 28.01.2002 "שטח לבניין ציבורי" (נספח 2). תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 מחייב חלקית לעניין קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבניה המרבי, לשאר הדברים הינו מנחה. המוצע בבקשה מחוץ לקו בניין - עורך הבקשה מפרסם הקלה לחריגה מקו בניין – אין מניעה לאשר. גובה בניה מירבי – עומד במותר. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/11/22 ע"י המח' למידע תכנוני, מוצעת הרחבה מחוץ קווי הבניין ללא פרסום הקלה. עורך הבקשה פרסם הקלה לבניה מחוץ לקו בניין וסימן את קווי הבניין במדידה בהרמוניקה כפי שהתקבל מתיק המידע – אין מניעה לאשר. שטחים: ש. עיקרי מותר במגרש 2 ע"פ התב"ע לתוספות: בסך 43,000 מ"ר. ש. שרות מותר במגרש 2 ע"פ התב"ע לתוספות: בסך 6,400 מ"ר. ש. חניה מותר במגרש 2 ע"פ התב"ע לתוספות: בסך 14,000 מ"ר. סה"כ שטח בניה מותר 49,400 מ"ר עבור תוספות החל מאישור התב"ע בתאריך 28.01.2002. מוצע בבקשה: שטח עיקרי: בסך של 310.99 מ"ר. שטח שירות: בסך של 145.93 מ"ר. עורך הבקשה מראה ע"ג ההרמוניקה טבלת היתרים שיצאו במגרש 2 החל מתאריך 28.02.2002 על מנת לחשב את מס המטרים שמומשו מתב"ע זו – אין מניעה לאשר. מס קומות: מותר ע"פ תב"ע: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת – כמותר. גובה בניה:		

מותר ע"פ תב"ע: מפלס אבסולוטי 30.787 . מוצע בבקשה: מפלס אבסולוטי 30.787 מעל לגובה זה ישנם מדרגות עליה לגג – כמותר.. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04.01.2024 ע"י שעי גאולה. מוצעים 2 מקומות חניה ע"פ נספח תנועה במחלקת התנועה, בהרמוניקה המוצעת אין התייחסות להוספת החניות. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 2023.12.27 ע"י בן שמחון אביגיל. ישנם שינויים בהרמוניקה בחזיתות באישור שימור לבין ההרמוניקה המוגשת למחלקת הרישוי. אישור מבני ציבור: התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך 2024.01.08 ע"י קליימן ענת. חוות דעת אדריכלית: התקבלה תכנית מתוקנת טרם שיבוץ התיק לוועדה ואף הופנתה לפרסום, פורסמו הקלות רלוונטיות ואף התקבלו אישורי גורמים נוספים ללא דחיות – אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
1. בינוי קומה רביעית בשונה מ3 המותרות בתב"ע.	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

2. חריגה בקו הבניין מהצד המערבי ב5 מטרים.		
מוצע בבקשה הרחבה לבניין משרדים עבור חוקרי פיזיקה באוניברסיטה העברית, התקבלות תנאים טרם דיון, נדרשת התאמה לאישור שימור והטמעת חניות בהתאם למוצע במחלקת תנועה. ההרחבה המוצעת הינה מחוץ לקו בנין נדרשת יציאה לפרסום הקלה. קווי בניין: על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה מחוץ לקו בניין ולסמן את קווי הבניין במדידה בהרמוניקה כפי שהתקבל מתיק המידע. שטחים: על עורך הבקשה לערוך טבלת היתרים שיצאו במגרש 2 החל מתאריך 28.02.2002 על מנת לחשב את מס המטרים שמומשו מתב"ע ז. על עורך הבקשה לחשב עובי קירות בבקשה ומדרגות מוצעות. גובה בניה: על עורך הבקשה להנמיך בכ"ס 11 מ"מ להגיע לגובה המותר ע"פ תב"ע- 787.30. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להוסיף את החניות המוצעות לבקשה.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

אישור שימור: על עורך הבקשה להתאים את ההרמוניקה לאישור שימור במדויק. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף ההחלטה הינו 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
לפרסם לפי סעיף 149 מוצע בבקשה הרחבה לבניין משרדים עבור חוקרי פיזיקה באוניברסיטה העברית, התקבלות תנאים טרם דיון, נדרשת התאמה לאישור שימור והטמעת חניות בהתאם למוצע במחלקת תנועה. ההרחבה המוצעת הינה מחוץ לקו בנין נדרשת יציאה לפרסום הקלה. קווי בניין: על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה מחוץ לקו בניין ולסמן את קווי הבניין במדידה בהרמוניקה כפי שהתקבל מתיק המידע. שטחים: על עורך הבקשה לערוך טבלת היתרים שיצאו במגרש 2 החל מתאריך 28.02.2002 על מנת לחשב את מס המטרים שמומשו מתב"ע זו. על עורך הבקשה לחשב עובי קירות בבקשה ומדרגות מוצעות.	29/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

גובה בניה: על עורך הבקשה להנמיך בכ"ס 11 מ"מ ע"מ להגיע לגובה המותר ע"פ תב"ע- 787.30. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להוסיף את החניות המוצעות לבקשה. אישור שימור: על עורך הבקשה להתאים את ההרמוניקה לאישור שימור במדויק. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4622 תחילת תוקף: 13/09/2002 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4622 תחילת תוקף 28.01.2002 "שטח לבניין ציבורי" (נספח 2). תכנית מתאר 62'.	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 מחייב חלקית לעניין קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבניה המרבי, לשאר הדברים הינו מנחה. המוצע בבקשה מחוץ לקו בניין- נדרש פרסום הקלה לחריגה מקו בניין.(ראה סעיף קווי בניין) מס קומות בהתאם לתב"ע 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה בניה מירבי נדרש צמצום (ראה סעיף גובה בניה). שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/11/22 ע"י המח' למידע תכנוני, מוצעת הרחבה מחוץ קווי הבניין ללא פרסום הקלה. על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה מחוץ לקו בניין ולסמן את קווי הבניין במדידה בהרמוניקה כפי שהתקבל מתיק המידע. שטחים: ש. עיקרי מותר במגרש 2 ע"פ התב"ע לתוספות: בסך 43,000 מ"ר. ש. שרות מותר במגרש 2 ע"פ התב"ע לתוספות: בסך 6,400 מ"ר.		

ש. חניה מותר במגרש 2 ע"פ התב"ע לתוספות: בסך 14,000 מ"ר. סה"כ שטח בניה מותר 49,400 מ"ר עבור תוספות החל מאישור התב"ע בתאריך 28.01.2002. מבוקש בבקשה: עיקרי 310.99 מ"ר. שרות 145.93 מ"ר. על עורך הבקשה לערוך טבלת היתרים שיצאו במגרש 2 החל מתאריך 28.02.2002 על מנת לחשב את מס המטרים שמומשו מתב"ע זו. על עורך הבקשה לחשב עובי קירות בבקשה ומדרגות מוצעות. מס קומות: מותר ע"פ תב"ע: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה בניה: מותר ע"פ תב"ע: מפלס אבסולוטי 787.3 . מוצע בבקשה: מפלס אבסולוטי 787.41 . מעל לגובה זה ישנם מדרגות עליה לגג. על עורך הבקשה להנמיך בכ"ס 11 מ"מ ע"מ להגיע לגובה המותר ע"פ תב"ע- 787.30. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04.01.2024 ע"י שעיז גאולה. מוצעים 2 מקומות חניה ע"פ נספח תנועה במחלקת התנועה, בהרמוניקה המוצעת אין התייחסות להוספת החניות.		

על עורך הבקשה להוסיף את החניות המוצעות לבקשה. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 2023.12.27 ע"י בן שמחון אביגיל. ישנם שינויים בהרמוניקה בחזיתות באישור שימור לבין ההרמוניקה המוגשת למחלקת הרישוי. על עורך הבקשה להתאים את ההרמוניקה לאישור שימור במדויק. אישור מבני ציבור: התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך 2024.01.08 ע"י קליימן ענת. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה הרחבה לבניין משרדים עבור חוקרי פיזיקה באוניברסיטה העברית, התקבלות תנאים טרם דיון, נדרשת התאמה לאישור שימור והטמעת חניות בהתאם למוצע במחלקת תנועה. ההרחבה המוצעת הינה מחוץ לקו בנין נדרשת יציאה לפרסום הקלה. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת 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

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	כ
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	כ
11	"מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי".	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2013/0472.01</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שליידר משה שמואל
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	מר חסידים הרצל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

י. אלפסי 16, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 06.10.2014 הופק היתר בניה עבור תיק מס' 2013/472.00 עבור "תוספת מעלית הידראולית חיצונית", בהיתר זה אושרו 6.60 מ"ר למניין שטחי שירות.

מהות הבקשה:

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות המשמש למגורים מעל קומת מרתף וגג רעפים, ברח' י. אלפסי 16 בשכונת רחביה, גוש: 30025 חלקה: 45.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +3.00:

חזית מערבית (צדית) – עבור יח"ד מס' 3, מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 0.1 מ', רוחב של 20.4 מ' ובשטח של 20.4 מ"ר.

קומה ב', מפלס +6.00:

חזית דרומית (קדמית) – עבור יח"ד מס' 5 ו-6, מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות כהמשך למרפסת סגורה המחושבת כשטח עיקרי בעומק של 1.60 מ', רוחב של 7.95 מ' ובשטח של 12.55 מ"ר (עבור כל יח"ד).

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 30/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות ממשלוח הודעות הקודם.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45.

- בוצע משלוח הודעות בפעם הראשונה לפי תקנה 36 ע"י דסק שירות הלקוחות, למשלוח הודעות זה התקבלו 3 התנגדויות.

- בוצע משלוח הודעות נוסף לפי תקנה 36, לאחר הוועדה ע"י הצוות המקצועי בשל שינוי המרפסת בחזית המערבית ולמשלוח הודעות זה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועד באם לזמן את המתנגדים: הוגשה תכנית מתוקנת שאשרה ע"י מחלקת השימור ועומדת בהנחיות המצוות המקצועי ובהחלטת וועדה, בוצע משלוח הודעות נוסף לאחר הוועדה ולא התקבלו עבורו התנגדויות. באם תחליט הוועדה שלא למן את המתנגדים, המלצת הצוות המקצועי מבחינה רישויית לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות: * "המרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין ופוגעות בצורתו החיצונית". - עפ"י התבע ניתן לחרוג למרפסות זיז מעבר לקו בניין ואף קיבלו אישור שימור. * "בניית המרפסות יפריע לכניסת אור לדירתי". * "התקבלה תכנית מתוקנת כאשר המרפסת הופנתה לחזית המערבית צדית ואף בוצע משלוח הודעות נוסף ללא התנגדות נוספת. * תוספת המרפסות פוגעות במרפסות סוכה עתידיות ל-3 יח"ד". * עפ"י איש מקצוע יש התכנות לבניית מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית". * בניית המרפסות פוגעות במיקום הסוכה היחיד שלי". - המלצת המחלקה לדחות את הבקשה מאחר ולא ניתן לאשר מרפסות זיז במיקום זה. עורכת הבקשה מציגה את מיקום המתנגדים ואת המוצע בבקשה, נראה כי המרפסות המוצעות אינם פוגעות פגיעה ממשית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע:	15/07/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 9988 תחילת תוקף 25/08/2015, אזור מגורים ב'. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 6.7 בתקנון תב"ע 9988: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: "גובה בניה, מספר קומות המירבי, קווי בנין, ההוראות לעניין בנינים לשימור, הגדלת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה ומעקה הגג" - המוצע בבקשה אינו חורג מאחד הסעיפים הנ"ל (שימור). נספח בינוי: בתב"ע 9988: קיים מס' נספחי בינוי אשר רובם מחייבים, נספחים אלו עבור בינוי כללי ולא פרטני. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. קומה א', מפלס +3.00: חזית מערבית (צדית) – מוצעת מרפסת זיז עבור יח"ד 4, המרפסת איננה מקורה והיא מעבר לקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות). חזית דרומית (קדמית) – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות מעבר לקו הבניין – (ראה סעיף מרפסות). שטח בניה: שטח מרבי מותר עפ"י תב"ע: 155.48% משטח החלקה		

(596 מ"ר), דהיינו: בסך של 926.66 מ"ר. שטח מרבי קיים: בסך של 38.616 מ"ר. שטח עיקרי מוצע: בסך של 86.26 מ"ר. חישוב: 616.38 (קיים) – 926.66 (מותר) = 310.28 מ"ר 310.28 (נותר) / 6 = 51.71 מ"ר יחסי לניצול. חישוב כללי: 38.616 (קיים) + 86.26 (מוצע) = 124.876 > 926.66 - אין מניעה לאשר. מרפסות זיז: מותר לפי תבע: סעיף 4.1.2(ד)(9) הקמת מרפסות זיז בכל חזיתות הבניין בכפוף להוראות הבאות: "עומק מרבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מטר". "עומק מרפסת זיז בחזית צדית של הבניין לא תחרוג מ-60 ס"מ מעבר לקו בניין צדי מותר". "מרפסת זיז בחזית קדמית או אחורית של הבניין לא תחרוג מ-1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי או אחורי מותר". מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +3.00: חזית מערבית (צדית) – עבור יח"ד מס' 3, מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 00.1 מ', רוחב של 20.4 מ' ובשטח של 20.4 מ"ר. עפ"י הנחיית מחלקת השימור פורסמה הקלה בדבר מרפסת בעומק של 1 מ' במקום 60 ס"מ המותרים ועפ"י סעיף 4.1.2(ד)(9) בהוראות כתנית 9988 – אין מניעה לאשר. קומה ב', מפלס +6.00: חזית דרומית (קדמית) – עבור יח"ד מס' 5 ו-6, מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות כהמשך למרפסת סגורה המחושבת כשטח עיקרי בעומק של 1.60 מ', רוחב של 7.95 מ' ובשטח של 12.55 מ"ר (עבור כל יח"ד), התקבל עבורן אישור		

מחלקת השימור ואף עומדות בהוראות תכנית 9988 – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 02.11.2023 ע"י אדר' קארין הלוי. תנאים נדרשים הוטמעו במערכת. חוות דעת תכנונית: התקבלה הרמוניקה מתוקנת עפ"י הנחיות הצוות המקצועי, החלטת הוועדה ואף על פי הנחיות מחלקת השימור, המרפסות המוצעות עומדות במותר בתב"ע ולמרפסת הצידיית פורסמה הקלה בנדון – אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, לטענת המתנגדים: * "המרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין ופוגעות בצורתו החיצונית". - עפ"י התבע ניתן לחרוג למרפסות זיז מעבר לקו בניין ואף קיבלו אישור שימור. * "בניית המרפסות יפריע לכניסת אור לדירת". * "התקבלה תכנית מתוקנת כאשר המרפסת הופנתה לחזית המערבית צדית ואף בוצע משלוח הודעות נוסף ללא התנגדות נוספת. * תוספת המרפסות פוגעות במרפסות סוכה עתידיות ל-3 יח"ד". * עפ"י איש מקצוע יש התכנות לבניית מרפסות זיז בחזית		

צפונית ומזרחית". * בניית המרפסות פוגעות במיקום הסוכה היחיד שלי". - המלצת המחלקה לדחות את הבקשה מאחר ולא ניתן לאשר מרפסות זיז במיקום זה. עורכת הבקשה מציגה את מיקום המתנגדים ואת המוצע בבקשה, נראה כי המרפסות המוצעות אינם פוגעות פגיעה ממשית. להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמוצע אינו עומד בהוראות התכנית לעניין מרפסות זיז מבינוי זיזי קיים, לא הוכחו זכויות בניה יחסיות כלל ויש דחיית מחלקת שימור המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. שטח בניה : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פירוט חישוב שטחים מפורט הכולל חלוקה יחסית לכלל דיירי הבניין בכדי לוודא עמידה במותר. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +3.00:	20/08/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

חזית דרומית מערבית – עבור יח"ד מס' 3, מרפסת זיז מקורה כהמשך למרפסת שירות זיזית בעומק של 1.60 מ', רוחב של 4.80 מ' ובשטח של 7.68 מ"ר. - מרפסת זו מוצעת מבינוי זיזי בניגוד להוראות התכנית סעיף 4.1.2(יד)(9). - יציאה אל המרפסת מחושבת כשטח עיקרי שלא הוכח זכויות בניה בחלוקה יחסית. - מרפסת זו נדרשת בחישוב שטח עיקרי מאחר והינה מקורה. מכל הסיבות המפורטות לעיל – לא ניתן לאשר. קומה ב', מפלס +6.00: חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 5 ו-6, מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות כהמשך למרפסת שירות זיזיות בעומק של 1.60 מ', רוחב של 7.95 מ' ובשטח של 12.55 מ"ר (עבור כל יח"ד), מרפסות אלו מוצעות מבינוי זיזי בניגוד להוראות התכנית סעיף 4.1.2(יד)(9), מעבר לכך יציאה אל המרפסת מחושבת כשטח עיקרי שלא הוכח זכויות בניה בחלוקה יחסית – לא ניתן לאשר. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 2023.06.20 דחייה אוטומטית, יצוין כי שימור הינו מעוגן בסטייה ניכרת. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות התכנית לעניין מרפסות זיז מבינוי זיזי קיים, לא הוכחו זכויות בניה יחסיות כלל ויש דחיית מחלקת שימור המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. התנגדויות : * המרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין ופוגעות בצורתו החיצונית" - עפ"י התבע ניתן לחרוג למרפסות זיז מעבר לקו בניין, אך		

מסיבות אחרות אינם מאושרות. * "בניית המרפסות יפריע לכניסת אור לדירתי". * "המרפסת הפתוחה בדירה שלי קיימת מאז הקמת הבניין והיא היחידה המאפשרת בניית סוכה מתחת לכיפת השמיים". * תוספת המרפסות פוגעות במרפסות סוכה עתידיות ל-3 יח"ד". * עפ"י איש מקצוע יש התכנות לבניית מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית". * בניית המרפסות פוגעות במיקום הסוכה היחיד שלי". - המלצת המחלקה לדחות את הבקשה מאחר ולא ניתן לאשר מרפסות זיז במיקום זה. תוקף ההחלטה הינו ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתקונת		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמוצע אינו עומד בהוראות התכנית לעניין מרפסות זיז מבינוי זיזי קיים, לא הוכחו זכויות בניה יחסיות כלל ויש דחיית מחלקת שימור המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. שטח בניה : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פירוט חישוב שטחים מפורט הכולל חלוקה יחסית לכלל דיירי הבניין בכדי לוודא עמידה במותר. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +3.00: חזית דרומית מערבית – עבור יח"ד מס' 3, מרפסת זיז מקורה כהמשך למרפסת שירות זיזית בעומק של 1.60 מ', רוחב של 4.80 מ' ובשטח של 7.68 מ"ר.	24/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

- מרפסת זו מוצעת מבינוי זיזי בניגוד להוראות התכנית סעיף 4.1.2(ד)(9). - יציאה אל המרפסת מחושבת כשטח עיקרי שלא הוכח זכויות בניה בחלוקה יחסית. - מרפסת זו נדרשת בחישוב שטח עיקרי מאחר והינה מקורה. מכל הסיבות המפורטות לעיל – לא ניתן לאשר. קומה ב', מפלס +6.00: חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 5 ו-6, מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות כהמשך למרפסת שירות זיזיות בעומק של 1.60 מ', רוחב של 7.95 מ' ובשטח של 12.55 מ"ר (עבור כל יח"ד), , מרפסות אלו מוצעות מבינוי זיזי בניגוד להוראות התכנית סעיף 4.1.2(ד)(9), מעבר לכך יציאה אל המרפסת מחושבת כשטח עיקרי שלא הוכח זכויות בניה בחלוקה יחסית – לא ניתן לאשר. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 2023.06.20 דחייה אוטומטית, יצוין כי שימור הינו מעוגן בסטייה ניכרת. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות התכנית לעניין מרפסות זיז מבינוי זיזי קיים, לא הוכחו זכויות בניה יחסיות כלל ויש דחיית מחלקת שימור המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. התנגדויות : * המרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין ופוגעות בצורתו החיצונית" - עפ"י התבע ניתן לחרוג למרפסות זיז מעבר לקו בניין, אך מסיבות אחרות אינם מאושרות. * "בניית המרפסות יפריע לכניסת אור לדירת".		

* "המרפסת הפתוחה בדירה שלי קיימת מאז הקמת הבניין והיא היחידה המאפשרת בניית סוכה מתחת לכיפת השמיים". * תוספת המרפסות פוגעות במרפסות סוכה עתידיות ל-3 יח"ד". * עפ"י איש מקצוע יש התכנות לבניית מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית". * בניית המרפסות פוגעות במיקום הסוכה היחיד שלי". - המלצת המחלקה לדחות את הבקשה מאחר ולא ניתן לאשר מרפסות זיז במיקום זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 9988 תחילת תוקף 25/08/2015, אזור מגורים ב'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 6.7 בתקנון תב"ע 9988: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: "גובה בניה, מספר קומות המירבי, קווי בנין, ההוראות לעניין בנינים לשימור, הגדלת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות	24/07/2023	חוות דעת תכנונית

עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה ומעקה הגג". המוצע בבקשה חורג מאחד הסעיפים הנ"ל (שימור). נספח בינוי: בתב"ע 9988: קיים מס' נספחי בינוי אשר רובם מחייבים, נספחים אלו עבור בינוי כללי ולא פרטני, המוצע בבקשה לעניין עיצוב מרפסות – (ראה סעיף מרפסות/שימור). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. חזית דרומית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו בניין, עפ"י סעיף 4.1.2 ניתן לאשר בינו מרפסות זיז מעבר לקו בניין אך לא מבינוי זיזי – (ראה סעיף מרפסות זיז). שטח בניה: שטח מרבי מותר עפ"י תב"ע: 155.48% משטח החלקה (596 מ"ר), דהיינו: בסך של 926.66 מ"ר. שטח מרבי קיים: בסך של 250.05 מ"ר. שטח עיקרי מוצע: בסך של 24.31 מ"ר. חישוב: $926.66 > 274.36 = 24.31 + 250.05$ (קיים) (מוצע) האומנם על פניו נראה כי המוצע עומד בסך המותר, בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב ואף מחסיר מס' פונקציות אשר נדרש לחשבם בכדי שיהא ניתן למצוא את שטח המותר לבנייה הייחסי – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פירוט חישוב שטחים מפורט הכולל חלוקה יחסית לכלל דיירי הבניין בכדי לוודא עמידה במותר. מרפסות זיז:		

מותר לפי תבע: סעיף 4.1.2(יד)(9) הקמת מרפסות זיז בכל חזיתות הבניין בכפוף להוראות הבאות: "עומק מרבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מטר". "עומק מרפסת זיז בחזית צדית של הבניין לא תחרוג מ-60 ס"מ מעבר לקו בניין צדי מותר". "מרפסת זיז בחזית קדמית או אחורית של הבניין לא תחרוג מ-1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי או אחורי מותר". מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +3.00: חזית דרומית מערבית – עבור יח"ד מס' 3, מרפסת זיז מקורה כהמשך למרפסת שירות זיזית בעומק של 1.60 מ', רוחב של 4.80 מ' ובשטח של 7.68 מ"ר. - מרפסת זו מוצעת מבינוי זיזי בניגוד להוראות התכנית סעיף 4.1.2(יד)(9). - יציאה אל המרפסת מחושבת כשטח עיקרי שלא הוכח זכויות בניה בחלוקה יחסית. - מרפסת זו נדרשת בחישוב שטח עיקרי מאחר והינה מקורה. מכל הסיבות המפורטות לעיל – לא ניתן לאשר. קומה ב', מפלס +6.00: חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 5 ו-6, מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות כהמשך למרפסת שירות זיזיות בעומק של 1.60 מ', רוחב של 7.95 מ' ובשטח של 12.55 מ"ר (עבור כל יח"ד), מרפסות אלו מוצעות מבינוי זיזי בניגוד להוראות התכנית סעיף 4.1.2(יד)(9), מעבר לכך יציאה אל המרפסת מחושבת כשטח עיקרי שלא הוכח זכויות בניה בחלוקה יחסית – לא ניתן לאשר. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור:		

התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 2023.06.20 דחייה אוטומטית. יצוין כי שימור הינו מעוגן בסטייה ניכרת. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות התכנית לעניין מרפסות זיז מבינוי זיזי קיים, לא הוכחו זכויות בניה יחסיות כלל ויש דחיית מחלקת שימור המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות. לטענת המתנגדים: * המרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין ופוגעות בצורתו החיצונית" - עפ"י התבע ניתן לחרוג למרפסות זיז מעבר לקו בניין, אך מסיבות אחרות אינם מאושרות. * "בניית המרפסות יפריע לכניסת אור לדירתי". * "המרפסת הפתוחה בדירה שלי קיימת מאז הקמת הבניין והיא היחידה המאפשרת בניית סוכה מתחת לכיפת השמיים". * תוספת המרפסות פוגעות במרפסות סוכה עתידיות ל-3 יח"ד". * עפ"י איש מקצוע יש התכנות לבניית מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית". * בניית המרפסות פוגעות במיקום הסוכה היחיד שלי". - המלצת המחלקה לדחות את הבקשה מאחר ולא ניתן לאשר מרפסות זיז במיקום זה. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

	16/02/2023	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

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועד באם לזמן את המתנגדים:

הוגשה תכנית מתוקנת שאשרה ע"י מחלקת השימור ועומדת בהנחיות המצוות המקצועי ובהחלטת וועדה, בוצע משלוח הודעות נוסף לאחר הוועדה ולא התקבלו עבורו התנגדויות.

באם תחליט הוועדה שלא לממן את המתנגדים, המלצת הצוות המקצועי מבחינה רישוית לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות:

- * "המרפסות המוצעות חורגות מקו הבניין ופוגעות בצורתו החיצונית".
- עפ"י התבע ניתן לחרוג למרפסות זיז מעבר לקו בניין ואף קיבלו אישור שימור.
- * "בניית המרפסות יפריע לכניסת אור לדירת".
- * "התקבלה תכנית מתוקנת כאשר המרפסת הופנתה לחזית המערבית צדית ואף בוצע משלוח הודעות נוסף ללא התנגדות נוספת.
- * תוספת המרפסות פוגעות במרפסות סוכה עתידיות ל-3 יח"ד".
- * עפ"י איש מקצוע יש התכנות לבניית מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית".
- * בניית המרפסות פוגעות במיקום הסוכה היחיד שלי".
- המלצת המחלקה לדחות את הבקשה מאחר ולא ניתן לאשר מרפסות זיז במיקום זה.
- עורכת הבקשה מציגה את מיקום המתנגדים ואת המוצע בבקשה, נראה כי המרפסות המוצעות אינם פוגעות פגיעה ממשית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0446.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	בניית מדרגות, גשרון ומעלון לשיפור נגישות + שינוי בפתח לפתח נגיש ושינויים פנימיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הדיור הממשלתי מיכאל רובזין
עורך הבקשה	אדריכל אברהמי ארי
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הצבי 4 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30075	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1016	תחילת תוקף	24/09/1964			
2267	תחילת תוקף	21/06/1985			
3423	תחילת תוקף	19/04/1991			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הצבי 4, שבשכונת רוממה. גוש: 30075 , חלקה: 32.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס 0.10- מוצע מעלון ומעבר ליח"ד הכולל גרם מדרגות חיצוני וכן הפיכת חלון לפתח. מעבר לכך מוצעים שינויים פנימיים.

במפלס +4.05 מוצעים שינויים פנימיים.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"חריגה מקו בניין צפוי – בניית מדרגות וגישרון לשיפור נגישות מחוץ לקו בניין צפוני".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/11/28 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
16/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת האגף:
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	שטחי בניה:
	מוצע מעבר "פתוח לשמיים" בשטח של 20.41 מ"ר – מאחר ומוצע מעבר ללא קירוי – "פתוח לשמיים" לא נדרש בחישוב זכויות הבנייה, אלא בחישוב שטח מרוצף, לצורכי אגרות

בלבד – על עורך הבקשה לתקן בהתאם. הערות גרפיות: יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3423 תחילת תוקף: 19/04/1991 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: ביום 24.01.2024 התיק נידון בוועדת משנה עם הצוות המקצועי "לאשר בכפוף". במעמד הוועדה הועלתה טענה ע"י חברי הוועדה, בה הם מציינים כי מדובר במונומנט ובשל כך – כל שינוי חיצוני או פנימי אסור. התיק הורד מסדר היום: "לעניין הפיכת חלון לדלת עפ"י תב"ע 3423. לא ניתן לעשות שינויים בצורתו החיצונית של הבניין, הבניין נכלל בתב"ע 3423 לשימור מחמיר ועפ"י חו"ד עו"ד דני ליבמן לא ניתן להפוך חלון לדלת. על המבקשים להציע פתרון אחר או לקיים פגישה עם עו"ד דני ליבמן היועץ המשפטי לשימור על מנת למצוא פתרון שהייה מקובל עליו ומותר עפ"י תב"ע 3423. לאחר מכן התיק יוחזר לדיון נוסף לקבלת החלטה סופית." התקבל אישור מחלקת שימור וכן וועדת שימור מיום 04.07.2024 על המוצע בבקשה.	16/07/2024	חוות דעת תכנונית

ע"מ מובא התיק לדיון לשם קבלת החלטה סופית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3423 תחילת תוקף 1991/04/19. - תכנית 5022 תחילת תוקף 1996/04/06. - תכנית 5022 א' תחילת תוקף 2000/02/14. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תכניות 3423 וכן 5022, 5022 א' אינן כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: תכניות 3423 וכן 5022, 5022 א' אינן כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: תכניות 3423 וכן 5022, 5022 א' אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/6/08 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בחריגה מלאה מקו בניין צפוני ואף נושק לגבול חלקה – לנידון פורסמה הקלה. שטח בניה:		

מוצע מעלון בשטח שירות של 1.8 מ"ר, מכוח תכנית 5022 – אין מניעה לאשר. מוצע מעבר "פתוח לשמיים" בשטח של 20.41 מ"ר – מאחר ומוצע מעבר ללא קירוי – "פתוח לשמיים" לא נדרש בחישוב זכויות הבנייה, אלא בחישוב שטח מרוצף, לצורכי אגרות בלבד – על עורך הבקשה לתקן בהתאם. בחינה עיצובית/ מעלית: אין מניעה לאשר שינויים פנימיים הגם שאושר ע"י מחלקת שימור. את המעבר ניתן לאשר על בסיס סעיף 4.09(10) לתקנות בנייה במרווחים. עפ"י 5022 (סעיף 5 א') נדרש בשמירת מרחק של 1 מטר מגבול מגרש – מאחר ואין סעיף סטייה ניכרת ניתן לאשר מכוח תקנות – מעלית/ מעלון עד לגבול חלקה לשם הנגשה. עפ"י 5022 + א' (סעיף 5 ב') תכנון המעלית טעון בחו"ד מהנדס עיר או מי מטעמו – אישור מחלקת שימור התקבל וכן אישור ראש צוות. אישור שימור: ביום 04.07.2024 התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים וכן אישור וועדת שימור. הערות גרפיות: יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
	24/01/2024	דיון בועדת משנה

לעניין הפיכת חלון לדלת עפ"י תב"ע 3423. לא ניתן לעשות שינויים בצורתו החיצונית של הבניין, הבניין נכלל בתב"ע 3423 לשימור מחמיר ועפ"י חו"ד עו"ד דני ליבמן לא ניתן להפוך חלון לדלת . על המבקשים להציע פתרון אחר או לקיים פגישה עם עו"ד דני ליבמן היועץ המשפטי לשימור על מנת למצוא פתרון שהייה מקובל עליו ומותר עפ"י תב"ע 3423. לאחר מכן התיק יוחזר לדיון נוסף לקבלת החלטה סופית.		: להוציא הסעיף מסדר היום
המלצת האגף: מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: מוצע מעבר "פתוח לשמיים" בשטח של 20.41 מ"ר – מאחר ומוצע מעבר ללא קירוי – "פתוח לשמיים" לא נדרש בחישוב זכויות הבנייה, אלא בחישוב שטח מרוצף, לצורכי אגרות בלבד – על עורך הבקשה לתקן בהתאם. אישור שימור: תנאים הוספו למערכת. הערות גרפיות: יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.	17/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	17/01/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 3423 תחילת תוקף: 19/04/1991 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3423 תחילת תוקף 19/04/1991. - תכנית 5022 תחילת תוקף 06/04/1996. - תכנית 5022 א' תחילת תוקף 14/02/2000. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תכניות 3423 וכן 5022, 5022 א' אינן כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: תכניות 3423 וכן 5022, 5022 א' אינן כוללת נספחי בינוי. שלביות ביצוע: תכניות 3423 וכן 5022, 5022 א' אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/6/08		

ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בחריגה מלאה מקו בניין צפוני ואף נושק לגבול חלקה – לנידון פורסמה הקלה. שטחי בניה: מוצע מעלון בשטח שירות של 1.8 מ"ר, מכוח תכנית 5022 – אין מניעה לאשר. מוצע מעבר "פתוח לשמיים" בשטח של 20.41 מ"ר – מאחר ומוצע מעבר ללא קירוי – "פתוח לשמיים" לא נדרש בחישוב זכויות הבנייה, אלא בחישוב שטח מרוצף, לצורכי אגרות בלבד – על עורך הבקשה לתקן בהתאם. בחינה עיצובית/ מעלית: אין מניעה לאשר שינויים פנימיים הגם שאושר ע"י מחלקת שימור. את המעבר ניתן לאשר על בסיס סעיף 4.09(10) לתקנות בנייה במרווחים. עפ"י 5022 (סעיף 5 א') נדרש בשמירת מרחק של 1 מטר מגבול מגרש – מאחר ואין סעיף סטייה ניכרת ניתן לאשר מכוח תקנות – מעלית/ מעלון עד לגבול חלקה לשם הנגשה. עפ"י 5022 + א' (סעיף 5 ב') תכנון המעלית טעון בחו"ד מהנדס עיר או מי מטעמו – אישור מחלקת שימור התקבל וכן אישור ראש צוות. אישור שימור: ביום 24.12.2023 התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים, ע"י יעקובוב אסנת. תנאים הוספו למערכת. יצוין, בוצעה פנייה אל מר דני ליבמן לצורך קבלת תשובה האם נדרש בהגשת תכנית מפורטת		

כפי דרישת סעיף ו' לתקנון תכנית 3423. תשובתו של אדון ליבמן היא: על רחוב הצבי 4 מתקיים סעיף 6 ה' לתקנון תכנית ולא סעיף 6 ו' וכן מאחר שמחלקת שימור אישרה את הבקשה, לא נדרש בהגשת תכנית מפורטת. הערות גרפיות: יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין צפוני	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מכון התקנים	4
	תשלום אגרת בניה	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
כן	אישור משרד הבריאות	7
	תיקון כל הליקויים במבנה בהתאם לחו"ד של מהנדס השימור.	8
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	9
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	10
	יש לקבל אישור לתיק התייעוד ממחלקת השימור.	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת האגף:

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

מוצע מעבר "פתוח לשמיים" בשטח של 20.41 מ"ר – מאחר ומוצע מעבר ללא קירוי – "פתוח לשמיים" לא נדרש בחישוב זכויות הבנייה, אלא בחישוב שטח מרוצף, לצורכי אגרות בלבד – על עורך הבקשה לתקן בהתאם.

הערות גרפיות:

יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0346.02</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימת בקומת הגג, חדר מחוזק ותוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דבריקו רחמים
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

שד משה דיין 55 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3340	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994	404	אזור מגורים כללי	5560

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת הופקו בחלקה הנידונה היתרים לאחרונה, כדלהלן:

ביום 10.12.2019 הופק היתר עבור הרחבות בנייה, ממ"ד וכן מרפסות. תיק רישוי מספר 2009/774.01. בהיתר זה אושרו 21.59 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 18.10.2017 הופק היתר עבור הרחבת בנייה. תיק רישוי מספר 2016/782.00. בהיתר זה אושרו 27.75 מ"ר למניין שטח עיקרי.

יצוין, קיימת בקשה מקבילה בתיק רישוי מספר 2023/346.00 בסטטוס "נפתח תיק רישוי".

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב שדרות משה דיין 55 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30628, חלקה: 16.
מדובר במבנה מגורים מאורך קיים, בן 5 קומות מעל קומת עמודים, בעל שלוש כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור משפחת דבריקו מיח"ד מספר 18 מוצעות התוספות הבאות:

במפלס +5.70 מוצעת מרפסת זיז לחזית צפונית מזרחית, אחורית.

במפלס +11.40 מוצעת הרחבה ליח"ד ע"י הוספת חדר על הגג וכוללת חדר מחוזק וכן מרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה מהוראות תכנית 3340 א' בדבר תוספת קומה לשם בנייה מעבר ל-30 מ"ר המותרים, מ – 5 קומות מעל קומת חנייה המותרות ל – 6 קומות".

"הקלה בדבר תוספת גובה מ-12.40 מ' ל – 15.25 מטר".

"הקלה בדבר בניית מרפסת גג ותוספת שטח בנייה מעבר ל – 30 מ"ר על הגג בהתאם לתב"ע 3340 א".

"הקלה מהוראות תכנית 3340 א' סעיף 9(ז) בדבר הצבת דודי שמש על גג התוספת בנייה מעל יח"ד קיימת".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/05/07. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

ומומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: הרחבת בנייה: עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 29.33 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. על עורך הבקשה להכליל "עובי קירות מוצע" שהוצג בבקשה, בתוך תחום ה- 30 מ"ר, המותרים. בחינת מרפסת זיז: עומק: מרפסת זיז בעומק של 2.0 מטר. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – על עורך הבקשה לצמצם לכדי עומק של 1.5 מטר או לחילופין, יבצע פרסום לעניין עומק מרפסת הזיז. בחינה עיצובית: על עורך הבקשה להציג פרט מעקה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א3340	15/07/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 10/01/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3340 א' תחילת תוקף 1990/11/26. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים(חתיכים), מנחים למעט "מספר המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך. מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה(1.5 מ')". המוצע מהווה פגיעה בנושא זה אולם לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. יצוין, פורסמה גם הקלה כפי המתבקש לעניין העלאת מתקנים טכניים אל הגג החדש. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי שלביות ביצוע.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2024/02/18 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטחי בניה: הרחבת בנייה: עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית, יותר חדר על הגג בשטח של 30.00 מ"ר כולל חדר מדרגות. עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 29.33 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. על עורך הבקשה להכליל "עובי קירות מוצע" שהוצג בבקשה, בתוך תחום ה- 30 מ"ר, המותרים. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. כפי שהתקבל במייל מדסק הרישוי, הושג רוב קנייני נדרש. שמור בארכיב אופטי. חדר מחוזק מכוח חוק ההסדרים ניתן לאשר חדר מחוזק מעבר לשטחי הבנייה בתנאים הבאים: ללא התכנות להקמת עמודות ממ"דים לכלל יח"ד – בבקשה נראה כי המבנה מאופיין בנישות רבות, כך שיקשה על הקמת עמודות – אין מניעה לאשר. צריך שיהיה מוגש בתוך תחום קווי בניין מאושרים – כמוצע בבקשה. שטח חדר מחוזק:		

9 מ"ר בנוסף לעובי קירות – כמותר. מרפסת גג: עורך הבקשה מציע מרפסת גג בשטח של 9.52 מ"ר. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. כפי שהתקבל במייל מדסק הרישוי, הושג רוב קנייני נדרש. שמור בארכיב אופטי. בחינת מרפסת זיז: במפלס +5.70 מוצעת הרחבה למרפסת זיז בהתאמה לתכנית צל שאושרה בתיק רישוי מספר 2009/774.01. שטח : מותר: מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: עבור יח"ד מספר 18 מבוקשת הרחבה למרפסת זיז בשטח של 5.99 מ"ר, בנוסף לזיז קיים בשטח של 3.04 מ"ר – סה"כ זיז לדירה בשטח של 9.03 מ"ר – כמותר. עומק : מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2.0 מטר. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – על עורך הבקשה לצמצם לכדי עומק של 1.5 מטר או לחילופין, יבצע פרסום לעניין עומק מרפסת הזיז. מרווח : מרפסת הזיז מבוקשת בתוך תחום קווי בניין מאושרים.		

מספר קומות: עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלהלן". מאחר ומוצע חדר מחוזק בנוסף לחדר על הגג, נחשב הדבר להוספת קומה. פורסמה הקלה כפי המתבקש בדבר הוספת קומה. גבהים: קיימים נספחים עקרוניים – חתכים (קנ"מ 1:1250). עורך הבקשה מציע גובה של 15.25 מ'. מוצע חדר על הגג וכן חדר מחוזק, ברום של קומה טיפוסית בבניין, כך שגובה התוספת הינו נגזרת של הוספת חדר זה. לנידון פורסמה הקלה כפי במתבקש. מספר יחידות דיור: אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יח"ד בבניין". בחינה עיצובית: מרפסת הזיז להשלמה מבוקשת בהתאם לתכנית צל מאושרת. בבחינת פתחי בנייה - עורך הבקשה שומר על השפה האדריכלית של המבנה. יצוין, פורסמה הקלה כפי המתבקש לעניין העלאת מתקנים טכניים אל הגג החדש. על עורך הבקשה להציג פרט מעקה. הערות גרפיות:		

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מהוראות תכנית 3340א בדבר תוספת קומה לשם בנייה מעבר ל-30 מ"ר המותרים , מ-5 קומות מעל קומת חניה המותרות ל- 6 קומות. הקלה בדבר תוספת גובה מ-12.40 מ"מ ל-15.25 מ"מ הקלה בדבר בניית מרפסת גג ותוספת שטח בניה מעבר ל- 30 מ"ר על הגג בהתאם לתב"ע 3340א הקלה מהוראות תכנית 3340א סעיף 9(ז) בדבר הצבת דודי שמש על גג התוספת בניה מעל יח"ד קיימת.	31/03/2024	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

הרחבת בנייה:

עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 29.33 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות.

על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף.

על עורך הבקשה להכליל "עובי קירות מוצע" שהוצג בבקשה, בתוך תחום ה- 30 מ"ר, המותרים.

בחינת מרפסת זיז:

עומק:

מרפסת זיז בעומק של 2.0 מטר. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש – על עורך הבקשה לצמצם לכדי עומק של 1.5 מטר או לחילופין, יבצע פרסום לעניין עומק מרפסת הזיז.

בחינה עיצובית:

על עורך הבקשה להציג פרט מעקה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1990/0812.04</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, פרגולה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן ברק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

חיים גבריהו 17, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30630	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990			
א3601	תחילת תוקף	16/06/1992			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, הופק היתר בנייה ביום 17.09.2020 עבור תוספת בנייה – ממ"ד בתיק בניין שמספרו 1990/812.02.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב חיים גבריהו 17, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30630 , חלקה: 47.
מדובר במבנה מגורים קיים, בן 4 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:
במפלס +2.80 עבור משפחת כהן מוצע ממ"ד לחזית מזרחית, צדית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:
"חריגה מקו בניין בגין תוספת ממ"ד".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/03/19 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 47. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
16/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: את השטח העיקרי בסך של 2.32 מ"ר, יש להפוך למניין שטחי שירות מכוח תקנות עבור מבואה לממ"ד. על עורך הבקשה לתקן שטחי בנייה. בחינה עיצובית:

מוצע ממ"ד במיקום כפי תכנית צל מאושרת בתיק רישוי מספר 1990/812.02, הגם שחופף את הממ"ד הקיים מלמטה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הטכניים שמסומנים ע"ג ההרמוניקה - חתך א-א וכן בחזית מזרחית. בחזית דרומית יש להציג את הרחוב העליון. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . יש לסמן במרוסק קו בניין כפי המקובל. בחזית המזרחית יש להציע מבואה בעלת קירות אטומים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/09 תחילת תוקף: 02/05/1997 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3601 א' תחילת תוקף 1992/06/16. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה	16/07/2024	חוות דעת תכנונית

ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני למגרש 1038 בלבד, מחייב. המוצע מבוקש ע"ג מגרש 1010 – אין רלוונטיות לנספח הבינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/08/09 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בחריגה מקו בניין מזרחי, צדי, בשיעור של 1 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שטחי בניה: עיקרי מותר: 6,750 מ"ר, מרביים. שטחי הבנייה אינם נבחנו ע"י הצוות המקצועי זאת מאחר והממ"ד ממוקם בצורה שגויה, בנוסף פירוט שטחי הבנייה שהוצג, אינם תקינים. את השטח העיקרי בסך של 2.32 מ"ר, יש להפוך למניין שטחי שירות מכוח תקנות עבור מבואה לממ"ד. על עורך הבקשה לתקן שטחי בנייה. בחינת ממ"ד:		

עפ"י מדניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הצדי לא תעלה על 2/3 מטר מהמרווח והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מרווח קיים של: 3 מטר * 2/3 = 2 מטר. מוצעת בליטה של 1 מטר – כמותר. הקיר הפונה לחלקה גובלת מצד מזרח, אטום. בחינה עיצובית: את הפתחים המוצעים לחזית הצפונית אין מניעה לאשר מאחר ואינם נצפים. מוצע ממ"ד במיקום כפי תכנית צל מאושרת בתיק רישוי מספר 1990/812.02, הגם שחופף את הממ"ד הקיים מלמטה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הטכניים שמוסומנים ע"ג ההרמוניקה - חתך א-א וכן בחזית מזרחית. בחזית דרומית יש להציג את הרחוב העליון. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . יש לסמן במרוסק קו בניין כפי המקובל. בחזית המזרחית יש להציע מבואה בעלת קירות אטומים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין בגין תוספת ממ"ד	27/02/2024	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 בוחר להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5

	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

את השטח העיקרי בסך של 2.32 מ"ר, יש להפוך למניין שטחי שירות מכוח תקנות עבור מבואה לממ"ד.

על עורך הבקשה לתקן שטחי בנייה.

בחינה עיצובית:

מוצע ממ"ד במיקום כפי תכנית צל מאושרת בתיק רישוי מספר 1990/812.02, הגם שחופף את הממ"ד הקיים מלמטה.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הטכניים שמסומנים ע"ג ההרמוניקה - חתך א-א וכן בחזית מזרחית. בחזית דרומית יש להציג את הרחוב העליון.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a .

יש לסמן במרוסק קו בניין כפי המקובל.

בחזית המזרחית יש להציע מבואה בעלת קירות אטומים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2021/0359.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הנמכת אזור פינת משפחה בשתי מדרגות והנמכת קומות המרתף שמתחת, סגירת חצר אנגלית, הגבהת פיר מעלית ותוספת חלון באחת החזיתות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יפה אמיר
עורך הבקשה	אדריכל רוזנשיין מטיא אהר
מתכנן השלד	ניסים שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד מגנס 5 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	88	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30025	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 23.05.2023 בת.ב. 2021/359.00 ובה אושר " תוספת בניה ושינויים בבניין קיים , תוספת מעלית , מחסן , ממ"ד ומרפסת", בהיתר זה אושרו 359.85 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו – 200.97 מ"ר לשטחי שירות

- בתאריך 22.01.1980 בת.ב. 1977/295.01 ובה אושר "שינויים בבניין קיים", בהיתר זה אושרו 16.40 מ"ר למניין שטחי שרות ו-3.30 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 01.06.1978 בת.ב 1977/295.00 ובה אושר "שינויים בבניין", בהיתר זה אושרו 513.50 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 03.06.1973 בת.ב 1972/1000.00 ובה אושר "הקמת בניין חדש בן 4 קומות", בהיתר זה אושרו 512.65 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה:

מדובר במבנה קיים לשימור בן 5 קומות מעל 2 קומות קומת מתחת לכניסה הקובעת המשמש למגורים, ברח' שד' מגנס 5 בשכונת רחביה, גוש: 30025 חלקה: 88.

מצב מוצע:

קומת מרתף 3-, מפלס -8.95:

הנמכת רצפת הקומה ב-2 מדרגות דהיינו ב- 34 ס"מ

קומת מרתף 2-, מפלס -5.96:

הנמכת רצפת הקומה ב-2 מדרגות דהיינו ב- 34 ס"מ

קומת מרתף 1-, מפלס -3.41:

הנמכת אזור חדר משפחה ב-2 מדרגות דהיינו ב- 34 ס"מ

חזית מערבית:

מוצע הוספת חלון במבנה

מוצע הרחבת פתח בגדר

חזית מזרחית:

סגירת חצר אנגלית

קומת קרקע, מפלס +0.00:

מוצעת הריסת הרצפה מעל פינת ישיבה המהווה חלל כפול

קומת הגג, מפלס +13.58:

מוצע מעלון ממפלס היציאה ממעלית וחדר מדרגות למפלס הבריכה והזקוזי

וכן הגבהת חדר המדרגות

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה להלן:

1. "הגבהת חדר יציאה לשם הנגשת מפלס הגג "

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88.

במסגרת הבקשה בוצעה הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה שינויים מהיתר קודם מספר 2021/359.00 כאשר השינוי המבוקש מהווה סטיה נכרת לעניין גובה בניה וכן הגבהת חדר המדרגות למעלון נדרש להסיר אלא להציע רק לאזור המעלון בלבד בגובה מינימלי וכן להמציא אישור איכות הסביבה על סגירת חצר אנגלית
	מס' קומות/גבהים:
	מותר עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2(ג)(1) תותר 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סעיף(ג)(2) מספר הקומות בכל חתך הבניין יהא בהתאם למספר הקומות שנקבע לאזור".
	עפ"י נספח בינוי מס' 3 המחייב לעניין מס' קומות מותר 5 קומות בכל חתך כאשר הקומה החמישית בנסיגה.
	מס' קומות קיים: 5 קומות מעל 2 קומות מרתף
	מוצע בבקשה, קומת מרתף 1-, מפלס 3.41-:

בבקשה המוצעת אין תוספת קומות אך ישנה הנמכת חלק מקומת המרתף מפלס 3.41- כאשר הנכת הקומה מהווה אזור בקומה שהינו 3.75 ברוטו < 3.50 ברוטו המותר בתוכנית כאשר גובה בניה הינו סטיה נכרת וע"כ חריגה בגובה הקומה מהווה סטיה נכרת – על עורך הבקשה להציע בינוי שגובה בכל הקומה לא יעלה על 3.50 מטר מעלית / מעלון: עורך הבקשה להציע הגבהה רק במבואה מהיציאה וממעלית ומחדר מדרגות ולא הגבהה לחדר המדרגות לכדי גובה המינימלי הנדרש חצר אנגלית: קומת מרתף 1-, מפלס 3.41-: חזית מזרחית: סגירת חצר אנגלית המאושרת בתיק מספר 2021/359.00 – נדרש להמציא אישור איכות הסביבה על סגירת חצר אנגלית היות וישנה נגיעה בקרקע - על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה היות וישנה סגירה של חצר אנגלית המאושרת מהיתר קודם חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 9988 תחילת תוקף 25/08/2015, אזור מגורים ב'. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: "גובה בניה, מספר קומות המירבי, קווי בנין, ההוראות לעניין בנינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה ומעקה הגג". המוצע בבקשה חורג מסעיף זה לעניינים הבאים: גובה בניה - נגזרת ממס' הקומות המותר - (ראה סעיף גובה). נספח בינוי: בתב"ע 9988 קיים נספח בינוי מס' 3 מנחה חלקית פרט לעניינים הבאים אשר מחייב לגביהם: "גובה בניה, מספר קומות המירבי, קווי בנין, ההוראות לעניין בנינים לשימור,	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה ומעקה הגג" – (ראה סעיף גבוה בניה) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.07.2021 ע"י המח' למידע תכנוני כאשר השינויים המבוקשים בבקשה הנ"ל הינם בקונטור בניין המאושר בתיק מספר 2021/359.00 שטח בניה: שטח מרבי מותר עפ"י תב"ע: לאחר חישוב אינטרפלציה 160.63%, דהיינו: 978.24 מ"ר. שטח מרבי קיים שאושר בהיתר 2023/359.00: 967.72 מ"ר בבקשה לא מוצעים שטחים אלא מוצעים שטחים להריסה בסך של 27.61 מ"ר היות ומוצע חלל כפול בקומת הקרקע. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2(ג)(1) תותר 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סעיף(ג)(2) מספר הקומות בכל חתך הבניין יהא בהתאם למספר הקומות שנקבע לאזור." עפ"י נספח בינוי מס' 3 המחייב לעניין מס' קומות מותר 5 קומות בכל חתך כאשר הקומה החמישית בנסיגה. מס' קומות קיים: 5 קומות מעל 2 קומות מרתף מוצע בבקשה: קומת מרתף 1-, מפלס -3.41: בבקשה המוצעת אין תוספת קומות אך ישנה הנמכת חלק מקומת המרתף מפלס -3.41- כאשר הנכת הקומה מהווה אזור בקומה שהינו 3.75 ברוטו < 3.50 ברוטו המותר בתוכנית		

כאשר גובה בניה הינו סטיה נכרת וע"כ חריגה בגובה הקומה מהווה סטיה נכרת – על עורך הבקשה להציע בינוי שגובה בכל הקומה לא יעלה על 3.50 מטר גבהים: מותר עפ"י תבע: סעיף 4.1.2(ח) "גובה מרצפה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.50 מטר", גובה הבינוי הינו נגזרת. קיים בבקשה: גובה בניה מקסימלי של 16.05+ מ', כאשר גובה קומה חדשה בסך 3.50 מ', גובה קומה ואף גובה הבניין כנגזרת ממס' הקומות המותרים, מוצע בבקשה: הנמכת רצפה המהווה חלק מקומה שהינו 3.75 מטר במקום 3.50 מטר המותר האומנם גובה הבניין אינו משתנה אבל גובה הקומה אינו במותר עפ"י ההוראות ומהווה חריגה מסטיה נכרת לעניין גובה הבניה – ראה סעיף מס' קומות ח. יציאה לגג: מותר עפ"י תבע: סעיף 4.1.2(יד)(5) "גישה מחדר המדרגות אל הגג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים ובגובה מינימלי, חדר יציאה אל הגג לא יימנה במספר הקומות המותר". מוצע בבקשה: חדר יציאה לגג בגובה של 2.20 מ' מעלית / מעלון: מותר עפ"י התב"ע סעיף י"ד (7): "א. בבניין חדש או בבניית תוספת לבניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית במידת הצורך ייבנה בקומת המרתף או משולב בתא המעלית ב. תאסר הקמת תחנת מעלית במפלס הגג." מוצע בבקשה: קומת הגג, מפלס 13.58+: מוצע מעלון ממפלס היציאה ממעלית וחדר מדרגות למפלס		

הבריכה והזקוזי כאשר פורסמה הקלה לנידון. מוצע הגבהת חדר המדרגות לכדי גובה של 3.80 מטר נטו כאשר לא נדרש להגביה את חדר המדרגות לצורך הנגשת מפלס הבריכה אלא נדרש להגביה רק את המבואה של היציאה ממעלית וחדר מדרגות לכדי הגובה המינימלי הנדרש – על עורך הבקשה להציע הגבהה רק במבואה מהיציאה וממעלית וחדר מדרגות לכדי הגובה המינימלי חצר אנגלית: מותר עפ"י תב"ע: "שטח חצר האנגלית יוגבל באופן שלא יעלה על 3.0 מ"ר, כמו"כ לא יפחת גבול החצר האנגלית מגבול החלקה מתחת ל-2 מ' " קומת מרתף 1-, מפלס -3.41: חזית מזרחית: סגירת חצר אנגלית המאושרת בתיק מספר 2021/359.00 – נדרש להמציא אישור איכות הסביבה על סגירת חצר אנגלית היות וישנה נגיעה בקרקע - על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון אישור שימור: התקבל אישור מח' השימור בתאריך 17/03/2024 ע"י קארין הלוי. אישור איכות הסביבה: בפתיחת התיק לא נדרש להמציא אישור איכות הסביבה - על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה היות וישנה סגירה של חצר אנגלית המאושרת מהיתר קודם חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה שינויים מהיתר קודם מספר 2021/359.00 כאשר השינוי המבוקש מהווה סטיה נכרת לעניין גובה בניה וכן הגבהת חדר המדרגות למעלון נדרש להסיר אלא להציע רק לאזור המעלון בלבד בגובה מינימלי וכן להמציא אישור איכות הסביבה על סגירת חצר אנגלית		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
1. הגבהת חדר יציאה מעלית לשם הנגשת מפלס הגג	08/05/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה שינויים מהיתר קודם מספר 2021/359.00 כאשר השינוי המבוקש מהווה סטיה נכרת לעניין גובה בניה וכן הגבהת חדר המדרגות למעלון נדרש להסיר אלא להציע רק לאזור המעלון בלבד בגובה מינימלי וכן להמציא אישור איכות הסביבה על סגירת חצר אנגלית

מס' קומות/גבהים:

מותר עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2(ג)(1) תותר 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סעיף(ג)(2) מספר הקומות בכל חתך הבניין יהא בהתאם למספר הקומות שנקבע לאזור".

עפ"י נספח בינוי מס' 3 המחייב לעניין מס' קומות מותר 5 קומות בכל חתך כאשר הקומה החמישית בנסיגה.

מס' קומות קיים: 5 קומות מעל 2 קומות מרתף

מוצע בבקשה, קומת מרתף 1-, מפלס 3.41-:

בבקשה המוצעת אין תוספת קומות אך ישנה הנמכת חלק מקומת המרתף מפלס 3.41-
כאשר הנכת הקומה מהווה אזור בקומה שהינו 3.75 ברוטו < 3.50 ברוטו המותר בתוכנית

כאשר גובה בניה הינו סטיה נכרת וע"כ חריגה בגובה הקומה מהווה סטיה נכרת – על עורך
הבקשה להציע בינוי שגובה בכל הקומה לא יעלה על 3.50 מטר

מעלית / מעלון:

עורך הבקשה להציע הגבהה רק במבואה מהיציאה וממעלית ומחדר מדרגות ולא הגבהה
לחדר המדרגות לכדי גובה המינימלי הנדרש

חצר אנגלית:

קומת מרתף 1-, מפלס 3.41-:

חזית מזרחית:

סגירת חצר אנגלית המאושרת בתיק מספר 2021/359.00 – נדרש להמציא אישור איכות
הסביבה על סגירת חצר אנגלית היות וישנה נגיעה בקרקע - על עורך הבקשה להמציא
אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון

אישור איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה היות וישנה סגירה של חצר אנגלית
המאושרת מהיתר קודם

חוות דעת תכנונית:

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2009/0415.07</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לקומות ה" ו-ו' לחזית דרומית ומרפסת בקומה ה"
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משפחת מילר זאב
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

דברי חיים 17, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9990	תחילת תוקף	11/07/2008	49	אזור מגורים מיוחד	2283
9990	תחילת תוקף	11/07/2008	49	אזור מגורים מיוחד	2283

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה רלוונטי הופק בחלקה:

-בתאריך 20/06/2023 בת.ב 2009/415.04 עבור "תוספת בניה בקומות ד' וה' לחזית צפונית", בהיתר זה אושרו 59.41 מ"ר למנין שטח עיקרי ו- 6.20 מ"ר לשטח מרפסות.

-בתאריך 24/06/2020 בת.ב 1996/964.08 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 173.50 מ"ר למנין שטחים עיקריים ו- 48.16 מ"ר עבור שטחי שירות ו- 79.16 מ"ר לשטחי מרפסות.

-בתאריך 23/02/2015 בת.ב 2009/415.03 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 39.97 מ"ר

למניין שטח עיקרי

-בתאריך 11/09/2013 בת.ב 2009/415.01 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע מאושרת הרחבות דיור ל- 7 יח"ד", בהיתר זה אושרו 276.63 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 43.46 מ"ר למניין שטחי שירות.

-בתאריך 06/09/2010 בת.ב 2009/415.00 עבור "תוספת קומה לשם הרחבת 2 יח"ד", בהיתר זה אושרו 143.48 מ"ר למניין שטח עיקרי .

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים הבנוי בן 6 קומות למגורים מעל כניסה קובעת ברחוב דברי חיים 17 , בשכונת הקריות החסידיות גוש: 30299 , חלקה : 49.

מצב מוצע:

חזית צפונית:

קומה ה' מפלס +15.00:

מוצע הרחבת בינוי לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז

קומה ו' מפלס +18.00:

מוצע הרחבת בינוי לדירה בקומה מעל הכולל מרפסת גג

כמו"כ מוצע מרפסת גג

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות להלן:

1. "הקלה מנספח בינוי מנחה תוספת מרפסת זיז , לא ניתן לבצע את כל הבניה כעת "

2. "הקלה מנספח בינוי מנחה שינוי בגובה וברוחב הפתחים"

3. "הקלה מהוראות תכנית 9990 לעניין שלביות ביצוע"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 49, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה לאשר בתנאים חלק מהבקשה : הבקשה מבואת לאישור חלק מהבקשה היות ומוצע בינוי זיזי כאשר עפ"י הנחית האגף לא ניתן לאשר בינוי זיזי וכן יש לצמצם את מרפסת הזיז שיוצאת מהבינוי הזיזי מלבד זאת ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג לאחר צמצום החלק המוצע מעל הבינוי בזיז ככל ועורך הבקשה יציע מעטפת לבינוי הזיזי בקומות מתחת הבקשה תופנה לגורמים ללא צורך בוועדה נוספת שטחי בניה: אך בבחינה נראה כי הבינוי המוצע בקומה ה' מפלס +15.00 הינו זיזי האומנם פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע אך עפ"י הנחיית המחלקה לא ניתן לאשר בינוי בזיז -על עורך הבקשה להסיר את הבינוי הזיז בקומה ה' מפלס +15.00 מהבקשה וכן את הבינוי בקומה ו' מפלס +18.00 בחלק הזיזי או לחילופין להציע ל-2 הקומות מתחת מעטפת הכולל חתימה פוזיטיבית של הדיירים מרפסת זיז: על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת ע"מ שתצא מהבינוי הקיים בלבד

מרפסת גג: על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים מהתב"ע למרפסת זו או לחילופין להציע פרט ניתוק ע"י אדנית ע"מ שלא יהיה מרפסת בין 3 קירות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9990 תחילת תוקף: 11/07/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9990 תחילת תוקף 11/07/2008 אזור מגורים מיוחד, נספח יחיד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת: עפ"י התב"ע סעיף 5.4: "תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה, גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח הבינוי". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת לעניינים אלו. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט שותק, הבינוי המוצע	16/07/2024	חוות דעת תכנונית

בבקשה שונה בחלקו מנספח הבינוי. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: חזית צפונית: קומה ה' מפלס +15.00: מוצע הרחבת בינוי לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז קומה ו' מפלס +18.00: מוצע הרחבת בינוי לדירה בקומה מעל הכולל מרפסת גג כמו"כ מוצע מרפסת גג אומנם המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי מלבד גודל הפתחים אשר עורך הבקשה מפרסם הקלות כנדרש וכן הפתחים תואמים את הקומות מתחת שאושרו להם הפתחים בצורה זהה לבקשה הנ"ל שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע סעיף 3.5: "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא, תוספת הקומה תבוצע לכל צמד דירות סמוכות סביב חדר מדרגות". עורך הבקשה מבקש לקומות ה' ו- ו' בלבד ומפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע, מעל הכניסה הקובעת: שטח עיקרי בסך 6,355 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 73.60 מ"ר חושבה רק הדירה המבוקשת אך		

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי (לעניין שטחי הבניה). ש. עיקרי מוצע: 78.87 מ"ר התואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה. אך בבחינה נראה כי הבינוי המוצע בקומה ה' מפלס +15.00 הינו זיזי האומנם פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע אך עפ"י הנחיית המחלקה לא ניתן לאשר בינוי בזיז -על עורך הבקשה להסיר את הבינוי הזיז בקומה ה' מפלס +15.00 מהבקשה וכן את הבינוי בקומה ו' מפלס +18.00 בחלק הזיזי או לחילופין להציע ל-2 הקומות מתחת מעטפת הכולל חתימה פוזיטיבית של הדיירים ש.שירות: לא מבוקשים שטחי שירות בבקשה הנ"ל. מרפסת זיז: חזית צפונית: קומה ה' מפלס +15.00: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 13.99 מ"ר בעומק של 2.00 מטר וברוחב של 6.93 מטר היות ועפ"י התב"ע המרפסת המוצעת הינה מרפסת גג כאשר חלק מהמרפסת יוצאת מהבינוי הזיזי – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת ע"מ שתצא רק מהבינוי הקיים מרפסת גג: קומה ו' מפלס +18.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 6.01 מ"ר , המוצע תואם את נספח הבינוי אך המרפסת המוצעת הינה בין 3 קירות המהווה שטח עיקרי – על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים מהתב"ע למרפסת זו או לחילופין להציע פרט ניתוק ע"י אדנית ע"מ שלא יהיה מרפסת בין 3 קירות		

יח"ד: הבקשה לא כוללת הגדלת מספר יח"ד. אישור איכות הסביבה: לא נדרש אישור איכות הסביבה אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור חיזוק מבנים: הבקשה המוצעת אינה נדרשת לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הצהרת מהנדס. אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		

הקלה מנספח בינוי מנחה הקלה מנספח בינוי מנחה הקלה מהוראות התכנית 9990 לענין שלביות ביצוע.	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

הבקשה מבואת לאישור חלק מהבקשה היות ומוצע בינוי זיזי כאשר עפ"י הנחית האגף לא ניתן לאשר בינוי זיזי וכן יש לצמצם את מרפסת הזיז שיוצאת מהבינוי הזיזי

מלבד זאת ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג לאחר צמצום החלק המוצע מעל הבינוי בזיז

ככל ועורך הבקשה יציע מעטפת לבינוי הזיזי בקומות מתחת הבקשה תופנה לגורמים ללא צורך בוועדה נוספת

שטחי בניה:

אך בבחינה נראה כי הבינוי המוצע בקומה ה' מפלס +15.00 הינו זיזי האומנם פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע אך עפ"י הנחיית המחלקה לא ניתן לאשר בינוי בזיז

-על עורך הבקשה להסיר את הבינוי הזיז בקומה ה' מפלס +15.00 מהבקשה וכן את הבינוי בקומה ו' מפלס +18.00 בחלק הזיזי

או לחילופין להציע ל-2 הקומות מתחת מעטפת הכולל חתימה פוזיטיבית של הדיירים

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת ע"מ שתצא מהבינוי הקיים בלבד

מרפסת גג:

על עורך הבקשה להמציא יתרת שטחים מהתב"ע למרפסת זו או לחילופין להציע פרט ניתוק ע"י אדנית ע"מ שלא יהיה מרפסת בין 3 קירות

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1972/0739.04</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ותוספת 25 יח"ד חדשות, 8 יח"ד קיימות, סה"כ 33 יח"ד מכוח תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברלין זאב
עורך הבקשה	קטורזה יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

החשמונאים 17, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	187	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
870154	תחילת תוקף	18/03/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 01/03/2004 בתיק 1972/739.1 עבור "הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש - 12 יחידות דיור". בהיתר זה אושרו 1,070.30 מ"ר לשטח עיקרי ו-1,356.40 מ"ר לשטחי שירות.

- הופק בתאריך 03/09/2007 בתיק 1972/739.2 עבור "תוספת מפלס חניה תת קרקעי אטום ושינויים בבניין מהיתר הבניה". בהיתר זה אושרו 785 מ"ר לשטחי שירות.

- הופק בתאריך 10/11/2019 בתיק 1972/739.3 עבור " תוספת בניה קומת חניה, השלמת בניה בקומת הקרקע ותוספת שתי קומות על הבנין הקיים." בהיתר זה אושרו 1,437.18 מ"ר לשטח עיקרי ו-1,085.33 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר במבנה קיים בן 4.5 קומות מעל קומת כניסה למגורים ו-2 קומות חניה, ברחוב החשמונאים 17 שכונת מקור ברוך. גוש: 30076 חלקה: 187.

מצב מוצע:

קומת חניה עליונה, מפלס -2.55:

חזית צפונית – מוצע מקום חניה אחד (27)

חזית מזרחית - מוצע מקום חניה אחד (28)

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית, מרכז הקומה – מוצעות הרחבות עבור יח"ד מס' 13 ו-2, שתיהן עבור חב' משה מכלוף דהאן.

-פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 2 לתוספת המוצעת.

-פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 13 ו-2 לתוספת המוצעת.

חזית דרומית –

- מוצע ביטול קיר לבני זכוכית ובניית קיר חדש.

-מוצעות 2 דלתות – כנראה כגישה נוספת לדירות.

חזית צפונית – פריצת פתחים בקיר חיצוני קיים.

קומה א', מפלס +3.06:

חזית צפונית-

עבור יח"ד מס' 15 מוצע פריצת פתח ויטרינה ותוספת מרפסת זיז חצי מקורה.

קומה ב', מפלס +6.12:

חזית צפונית-

עבור יח"ד מס' 6 (גוטפריד) ויח"ד מס' 17 (גוטפריד) ויח"ד מס' 18 (לבקוביץ'), מוצעות מרפסות זיז מקורות ופריצת ויטרינה.

-מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה כולל פריצת חלון לדלת עבור יח"ד מס'

חזית דרומית –

עבור יח"ד מס' 8 (חב' משה מכלוף), הרחבת מרפסת זיז קיימת כאשר חציה מקורה.

קומה ג', מפלס +9.18:

-חזית צפונית-

עבור יח"ד מס' 21 ויח"ד מס' 10 מוצעות מרפסות זיז כשאר חלקם מקורות.

עבור יח"ד מס' 9 ויח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז כולל פריצת חלון לדלת וכן הרחבה ופריצת קיר חיצוני קיים.

- חזית דרומית-

עבור יח"ד מס' 11 - מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות כולל פריצת חלון לדלת והרחבת הסלון.

עבור יח"ד מס' 22- מוצע הרחבת חדר קיים, פריצת קיר חיצוני קיים, פריצת פתח לדלת ומרפסת זיז חצי מקורה כול פריצת חלון לדלת.

-חזית מזרחית-

- עבור יח"ד מס' 10 ויח"ד מס' 11 מוצעות הרחבות ליח"ד ע"י סגירת מרפסות קיימות וכן פריצת קירות עבור דלתות למרפסות.

- חזית מערבית-

עבור יח"ד מס' 21 – מוצעת פריצת קיר חיצוני להרחבת חדר קיים, וכן מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 22 – מוצעת מרפסת זיז מקורה כולל פריצת חלון לדלת.

קומה ד', מפלס +12.24:

חזית מזרחית –

השלת קומה קיימת לכיוון מזרח הכולל תוספת 2 יח"ד מס' 26 ויח"ד מס' 27 הכוללות ממ"ד.

חזית צפונית-

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה.

עבור יח"ד מס' 23 – מוצע פריצת קיר חיצוני להרחבת דירה, וכן מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 24 – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כולל פריצת חלון לדלת.

חזית דרומית -

עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז מקורה ומרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד מס' 25 – מוצעת פריצת פתח בקיר חיצוני עבור הרחבה מוצעת וכן מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית –

עבור יח"ד מס' 24 – מוצעת פריצת קירות חיצוניים עבור הרחבות. וכן מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 25 – מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ה', מפלס +15.30:

מוצעת קומה חדשה הכוללת 6 יח"ד חדשות מוצעות (מס' 28,29,30,31,32,33), 6 ממ"דים, 2 חדרי מדרגות משותפים פנימיים ו- 2 מעליות

חזית צפונית- מוצעות 3 מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד חדשות מס' 32,31,28.

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 33.

חזית מערבית- מוצעות מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד חדשות מס' 29,30.

חזית מזרחית – מוצעות מרפסות שירות עבור יח"ד מס' 32 ו-33.

קומת יציאה לגג, מפלס +18.36:

תוספת 2 חדרי מדרגות יציאה לגג הכוללות מעלית, חדר מכונות וחדר אזור.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו 2 הקלות:

1. "הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".
2. "הקלה לתוספת קומה בשונה מהוראות תכנית 870154".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 19.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 187.

הליך פרסום לפי סעיף 149 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
	18/07/2024	הכנת המלצה

הבקשה מובאת לאישור בתנאים. עורך הבקשה תיקן את הנדרש ע"פ הנחיית ר"צ והרמוניקה a.		תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 870154 תחילת תוקף: 18/03/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ד התיק נידון בוועדת המשנה ביום 07/05/2024 ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת. ביום 08/07/2024 הוגשה תכנית מתוקנת ב ע"פ פגישה עם ר"צ כמפורט. להלן החלטת הועדה והתייחסות המחלקה לתיקונים: הוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע לבניה בשונה מנספח בינוי כמספיק ואין צורך בביצוע פרסום נוסף לניוד שטחי בניה ככל ויהיה צורך – ניוד שטחים לא נדרש, הועדה מכירה בפרסום לתוספת קומה. הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית. יצוין כי התב"ע לא הגדירה בהוראות התכנית את מס' הקומות כסטייה ניכרת ולכן ניתן לאשר פרסום הקלה לתוספת קומה 6 במקום 5 המותרים.	18/07/2024	חוות דעת תכנונית

לעניין גובה הבניין - הוועדה דוחה המלצת מחלקת השימור ומקבלת המלצת המחלקה ומאשרת את גובה הבניין המבוקש – גובה מאושר. לעניין העצים - הוועדה מקבלת המלצת מח' השימור ומורה על שימור העצים ועל חווד אגרונום לעניין נטיעת הבוגרים – תנאי להיתר יהיה אישור סופי של מחלקת שפ"ע. תימוכין קנייניים: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית, מרכז הקומה – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי – עורכת הבקשה המציאה בפני ראש צוות תימוכין קניינים ע"י תשריט בית משותף ואף הטמיעה אותם בהרמוניקה מתוקנת. חזית צפונית – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי או לחילופין להמציא הצמדה של המבקשים בעלים - עורכת הבקשה המציאה בפני ראש צוות תימוכין קניינים ע"י תשריט בית משותף ואף הטמיעה אותם בהרמוניקה מתוקנת. נספח בינוי: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית דרומית – על עורך הבקשה לבטל את הדלתות המוצעות בתוספת זו ולהופכם לחלונות – דרישה זו לא בוצעה במלואה, על עורך הבקשה להסיר הפתחים (תיקון מלל) כתנאי להיתר בניה.		

שטחי בניה: לעניין שטחי הבניה - יש לצמצם בהתאם להמלצת המחלקה או לחילופין להוכיח שטחים לראש הצוות – בוצע. ש. עיקרי: על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם – בוצע. ש. שירות: על עורך הבקשה להראות על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם ולצמצם שטח שירות המוצע מעבר למותר – בוצע. מרפסות זיז: הוועדה דוחה המלצת מחלקת השימור, המרפסות יתואמו עיצובית מול ראש הצוות בפגישה – עורך הבקשה הסיר חלק מהמרפסות, המרפסות המוצעות כעת בבקשה תואמות במדויק את נספח הבינוי. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות – בוצע. הריסות:		

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות ותוספות ללא היתר בכדי שלא יהווה מצג שווא, יובהר ככל ומצא סגירה או בינוי ללא היתר עבור אחד מדירות המבקשים תנאי להיתר יהא הריסת העבירות – סומן כנדרש. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a - תוקנו ההערות.		
הוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע לבניה בשונה מנספח בינוי כמספיק ואין צורך בביצוע פרסום נוסף לניוד שטחי בניה ככל ויהיה צורך. הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית. יצוין כי התב"ע לא הגדירה בהוראות התכנית את מס' הקומות כסטייה ניכרת ולכן ניתן לאשר פרסום הקלה לתוספת קומה 6 במקום 5 המותרים. לעניין גובה הבניין - הוועדה דוחה המלצת מחלקת השימור ומקבלת המלצת המחלקה ומאשרת את גובה הבניין המבוקש. לעניין העצים - הוועדה מקבלת המלצת מח' השימור ומורה על שימור העצים ועל חווד אגרונום לעניין נטיעת הבוגרים. תימוכין קנייניים: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית, מרכז הקומה – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חזית צפונית – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי או לחילופין להמציא הצמדה של המבקשים בעלים. נספח בינוי: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית דרומית – על עורך הבקשה לבטל את הדלתות המוצעות בתוספת זו ולהופכם לחלונות. שטחי בניה: לעניין שטחי הבניה - יש לצמצם בהתאם להמלצת המחלקה או לחילופין להוכיח שטחים לראש הצוות. ש. עיקרי: על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם. ש. שירות: על עורך הבקשה להראות על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם ולצמצם שטח שירות המוצע מעבר למותר. מרפסות זיז: הוועדה דוחה המלצת מחלקת השימור, המרפסות יתואמו עיצובית מול ראש הצוות בפגישה. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות: על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות ותוספות ללא היתר בכדי שלא יהווה מצג שווא, יובהר ככל ומצא סגירה או בינוי ללא היתר עבור אחד מדירות המבקשים תנאי להיתר יהא הריסת העבירות. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ותוספת קומה השישית הינה בניגוד למדיניות מע"ר צפון ואף בשונה מהוראות התכנית החלה בחלקה המגבילה ל-5 קומות, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר קודם ואף חורג מסך שטחי שירות . נספח בינוי: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית, מרכז הקומה – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי. חזית דרומית – על עורך הבקשה לבטל את הדלתות המוצעות בתוספת זו ולהופכם לחלונות. חזית צפונית – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי או לחילופין להמציא הצמדה של המבקשים בעלים. שטחי בניה: ש. עיקרי: על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם. ש. שירות: על עורך הבקשה להראות על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם ולצמצם שטח שירות המוצע מעבר למותר. מס' קומות: בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה	03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

את מס' הקומות ל-5. גגם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו - לא ניתן לאשר את הקומה השישית המוצעת בהקלה, יש באפשרות עורך הבקשה להמציא את אישורו של מנהל אף התכנון אדר' אמי ארבל לתוספת הקומה השישית. מרפסות זיז: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות: על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות ותוספות ללא היתר בכדי שלא יהווה מצג שווא, יובהר ככל ומצא סגירה או בינוי ללא היתר עבור אחד מדירות המבקשים תנאי להיתר יהא הריסת העבירות. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית: הבקשה בכללותה תואמת את התב"ע באופן חלקי. הבקשה אינה חורגת מהשטחים המותרים (ש. שירות). מוצע שינויים במיקום, גודל וחלוקת הדירות וכן מוצעת קומה חדשה שאינה מאושרת בנספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה את מס' הקומות ל-5. גם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו – על עורך הבקשה לתקן		

את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 870154 תחילת תוקף: 18/03/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ד חוות דעת תכנונית (להטמעה במסך 'חוות דעת' במערכת ייעודי קרקע) התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 870154 תחילת תוקף 18/03/2023 אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל חל סעיף 4.1.2. (ג) לעניין קווי הבניין וצמצום	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיף זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מפורט אשר מחייב חלקית (בהוראות התוכנית לא מצוין לאיזה עניינים מחייב הנספח לכן הנושאים המהווים סטייה ניכרת ייחשבו כמחייבים). קומת חניה עליונה, מפלס 2.55:- מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: חזית צפונית – מוצע מקום חניה אחד (27), המוצע תואם את נספח הבינוי. חזית מזרחית - מוצע מקום חניה אחד (28), המוצע תואם את נספח הבינוי. קומת קרקע, מפלס 0.00:+ מותר עפ"י נספח: חזית צפונית, מרכז הקומה – מוצעות הרחבות עבור יח"ד מס' 13 ו- 2 עד גבול המעליות בלובי ופריצת פתח מיח"ד 2 ויח"ד 13 לתוספות המוצעות. מוצע בבקשה: חזית צפונית, מרכז הקומה – מוצעות הרחבות עבור יח"ד מס' 13 ו- 2 כאשר ההרחבה המוצעת הינה מעבר לקו המעליות ועל גבי לובי משותף, המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי, מאחר ונספח הבינוי הינו מנחה לא פורסמה הקלה בנדון אך הבינוי המוצע יושב על שטח משותף שלא נמצא לגביו תימוכין קנייניים – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי. -פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 2 לתוספת המוצעת, תואם נספח בינוי.		

-פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 13 ו-2 לתוספת המוצעת, תואם נספח בינוי. חזית דרומית – - מוצע ביטול קיר לבני זכויות ובניית קיר חדש, המוצע תואם נספח. -מוצעות 2 דלתות – כנראה כגישה נוספת לדירות, פריצת הדלתות אינם תואמות נספח בינוי המאשר רק פתחי חלונות, על אף שנספח הבינוי מנחה לא ניתן לאשר פריצות פתח לדלת מאחר ונראה כי ישמש לפיצול יח"ד – על עורך הבקשה לבטל את הדלתות המוצעות בתוספת זו ולהופכם לחלונות. חזית צפונית – פריצת פתחים בקיר חיצוני קיים ואטימת פתחים קיימים, וזאת מאחר שעורך הבקשה מרחיב את התוספות בשונה מנספח הבינוי – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי. -פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 2 לתוספת המוצעת, תואם נספח בינוי. קומה א', מפלס +3.06: חזית צפונית- עבור יח"ד מס' 15 מוצע תוספת מרפסת זיז חצי מקורה ופריצת פתח יציאה למרפסת, בנספח הבינוי לא מוצעות מרפסות אך ישנו קווקו (כמו תכנית צל) עבור מרפסות זיז מה גם שהינם מוצעים בתוך קו בניין ירוק (עילי). קומה ב', מפלס +6.12: חזית צפונית- עבור יח"ד מס' 6 (גוטפריד) ויח"ד מס' 17 (גוטפריד) ויח"ד מס' 18 (לבקוביץ'), מוצעות מרפסות זיז מקורות ופריצת פתח יציאה למרפסת, בנספח הבינוי לא מוצעות מרפסות אך ישנו קווקו (כמו תכנית צל) עבור מרפסות זיז מה גם שהינם מוצעים בתוך קו בניין ירוק (עילי). חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 8 (חב' משה מכלוף), הרחבת מרפסת זיז קיימת כאשר חציה מקורה, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ג', מפלס +9.18:		

-חזית צפונית - עבור יח"ד מס' 21 ויח"ד מס' 10 מוצעות מרפסות זיז כשאר חלקם מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 9 ויח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז כולל פריצת חלון לדלת וכן הרחבה ופריצת קיר חיצוני קיים, המוצע תואם את נספח הבינוי . - חזית דרומית- עבור יח"ד מס' 11 - מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות כולל פריצת חלון לדלת והרחבת הסלון, המוצע תואם את נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 22 - מוצע הרחבת חדר קיים, פריצת קיר חיצוני קיים, פריצת פתח לדלת ומרפסת זיז חצי מקורה כול פריצת חלון לדלת, המוצע תואם את נספח הבינוי. -חזית מזרחית- - עבור יח"ד מס' 10 ויח"ד מס' 11 מוצעות הרחבות ליח"ד ע"י סגירת מרפסות קיימות וכן פריצת קירות עבור דלתות למרפסות, המוצע תואם את נספח הבינוי. - חזית מערבית- עבור יח"ד מס' 21 – מוצעת פריצת קיר חיצוני להרחבת חדר קיים, וכן מרפסת זיז מקורה, ההרחבה תואמת את נספח הבינוי והמרפסת עומדת בקו בניין ירוק (עילי). עבור יח"ד מס' 22 – מוצעת מרפסת זיז מקורה כולל פריצת חלון לדלת, ההרחבה תואמת את נספח הבינוי והמרפסת עומדת בקו בניין ירוק (עילי). קומה ד', מפלס +12.24: חזית מזרחית – השלמת קומה קיימת לכיוון מזרח הכולל תוספת 2 יח"ד מס' 26 ויח"ד מס' 27 הכוללות ממ"ד, בנספח הבינוי השלמה זו הינה עבור 4 יח"ד, מאחר ונספח הבינוי אינו מחייב לא פורסמה הקלה. חזית צפונית- עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה, מרפסות זיז תואמות את נספח הבינוי.		

עבור יח"ד מס' 23 – מוצע פריצת קיר חיצוני להרחבת דירה, וכן מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח להרחבה פרט למרפסת זיז המוצעת בתוך קו בניין ירוק (עילי). עבור יח"ד מס' 24 – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כולל פריצת חלון לדלת, המוצע תואם נספח בינוי. חזית דרומית - עבור יח"ד מס' 27 מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר אחת מקורה ומרפסת זיז נוספת שאינה מקורה, מרפסת זיז המקורה ואמת את נספח הבינו והשנייה עומדת בתוך קו בניין ירוק (עילי). עבור יח"ד מס' 25 – מוצעת פריצת פתח בקיר חיצוני עבור הרחבה מוצעת וכן מרפסת זיז לא מקורה, המוצע תואם את נספח הבינוי. חזית מערבית – עבור יח"ד מס' 24 – מוצעת פריצת קירות חיצוניים עבור הרחבות. וכן מרפסת זיז מקורה, ההרחבות המוצעות תואמות נספח בינוי פרט למרפסת הזיז המוצעת בתוך קו בניין ירוק (עילי). עבור יח"ד מס' 25 – מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע אינו תואם נספח, אך מרפסת זיז הינה מוצעת בתוך קו בניין ירוק (עילי). קומה ה', מפלס +15.30: מוצעת קומה חדשה בשונה מנספח הבינוי. קומה זו כוללת 6 יח"ד חדשות מוצעות (מס' 28,29,30,31,32,33), 6 ממ"דים, 2 חדרי מדרגות משותפים פנימיים ו- 2 מעליות חזית צפונית- מוצעות 3 מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד חדשות מס' 32,31,28. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 33. חזית מערבית- מוצעות מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד חדשות מס' 29,30. חזית מזרחית – מוצעות מרפסות שירות עבור יח"ד מס' 32 ו-33.		

מאחר ונספח הבינוי מנחה לעניין, פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה מעבר למותר – (ראה סעיף מס' קומות). קומת יציאה לגג, מפלס +18.36: תוספת 2 חדרי מדרגות יציאה לגג הכוללות מעלית, חדר מכונות וחדר אוורור – (ראה סעיף מס' קומות). שלביות ביצוע: סעיף 7.1 בהוראות התכנית: "הבניה תבוצע עבור כל קומה בנפרד, ללא תלות של קומה אחת בשנייה", מוצע בינוי מעבר למה שהתב"ע נותנת בהקלה. שטחי בניה: ש. עיקרי: ש. עיקרי מותר: בסך של 3,615 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת). ש. עיקרי קיים: בסך של 2400.15 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע: בסך 1,028.47 מ"ר. חישוב: $3,428.62 = 2,400.15 \text{ (ע. קיים)} + 1,028.47 \text{ (ע. מוצע)}$ מ"ר $3615 >$ מ"ר המותרים, בבחינת הבקשה נמצא כי שטח העיקרי שאושר בהיתר קודם (1972/739.03) הינו בסך של 2,508 מ"ר וזאת בשונה ממה שמראה עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה שנבחנה. חישוב נוסף (עפ"י נתוני היתר 1972/739.03): $2,508 \text{ (קיים)} + 1,028.47 \text{ (מוצע)} = 3,536.47$ מ"ר - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם. ש. שירות: ש. שירות מותר: בסך 2,682 מ"ר כאשר 635 מ"ר מעל הכניסה ו-2,047 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 467.65 מ"ר מעל הכניסה.		

ש. שירות מוצע: בסך 156.66 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב (מעל הכניסה): 467.65 (ש. קיים) + 156.66 (ש. מוצע) = 624.31 מ"ר > 635 מ"ר המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי שטח העיקרי שאושר בהיתר קודם (1972/739.03) הינו בסך של 2,539 מ"ר וזאת בשונה ממה שמראה עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה שנבחנה. חישוב נוסף (עפ"י נתוני היתר 1972/739.03): 2,539 (קיים) + 156.66 (מוצע) = 2,695.66 מ"ר < 2,682 מ"ר מכאן כי ישנה חרגיה של שטחי שירות המותרים בהוראות התכנית - על עורך הבקשה להראות על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם ולצמצם שטח שירות המוצע מעבר למותר. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: (עפ"י נספח) גובה בניה מרבי של 18.86+ (אבסולוטי 835.86). מוצע בבקשה: גובה בינוי מרבי בסך 21.36+ (אבסולוטי 838.36), פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה ובשונה מנספח הבינוי אשר מעיד על שינוי הגובה. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת (בנוסף קומת יציאה לגג) מעל 2 קומות מתחת לכניסה (חניה - שירות). מס' קומות קיים: בסך של 5 מעל הכניסה הקובעת (כאשר הקומה החמישית חלקית) מעל 2 קומות מתחת לכניסה (חניה -שירות). מוצע בבקשה: השלמת קומה החמישית במלואה ותוספת קומה חדשה, דהיינו קומה שישית ומעלי קומת יציאה לגג וכל אלה מעל 2 קומות חניה. הוראות התכנית מגבילות את מס' הקומות ל-5 אך אינם		

מעגנות סטיה ניכרת לכן נבחן מול תקנות. עפ"י תקנות החוק במקום בו מותר 5-9 קומות ניתן לאשר בהקלה עד 3 קומות נוספות. חישוב: 5 (קיים) + 1 (מוצע) = 6 קומות > 9. יצוין - כי חדר יציאה לגג הינו בגובה של 2.20 מ' ואינו נחשב במניין הקומות ואף מותר עפ"י הוראות התכנית טבלה 5. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה את מס' הקומות ל-5. גם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו - לא ניתן לאשר את הקומה השישית המוצעת בהקלה, יש באפשרות עורך הבקשה להמציא את אישורו של מנהל אף התכנון אדר' אמי ארבל לתוספת הקומה השישית. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: סך יח"ד של 33 יח"ד. מס' יח"ד קיים: בסך של 25 (עפ"י היתר קודם מס' 1972/739.03). מס' יח"ד מוצע: בסך של 8 יח"ד. חישוב: 25 (קיים) + 8 (מוצע) = 33 יח"ד. יצוין, כי יח"ד וסדרם אינו תואם את התבע. ניהול מי נגר: מותר לפי תבע: סעיף 4.1(ח) "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון אן מרוצף מחומר חדיר", עורך הבקשה מציג חישוב של מי נגר בהרמוניקה.		

מרפסות זיז: לשאר מרפסות זיז ניתן להסתמך על סעיף נספח הבינוי - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות: עורך הבקשה אינו מראה בינויים וסגירות הקיימות במבנה – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות ותוספות ללא היתר בכדי שלא יהווה מצג שווא, יובהר ככל ומצא סגירה או בינוי ללא היתר עבור אחד מדירות המבקשים תנאי להיתר יהא הריסת העבירות. הסדרי תנועה: התקבל אישור המחלקה להסדרי תנועה מיום 24/10/2023. אישור שימור: התקבלה דחיית ממחלקת השימור מיום 19.12.2023 ע"י אדר' יונתן צחור - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית: הבקשה בכללותה תואמת את התב"ע באופן חלקי. הבקשה אינה חורגת מהשטחים המותרים. מוצע שינויים במיקום, גודל וחלוקת הדירות וכן מוצעת קומה חדשה שאינה מאושרת בנספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה את מס' הקומות ל-5. גם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה		

השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי . הקלה לתוספת קומה בשונה מהוראות תכנית 870154 .	19/09/2023	הכנת נוסח פרסום
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. הקלה לתוספת קומה בשונה מהוראות תכנית 870154	13/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לאישור בתנאים. עורך הבקשה תיקן את הנדרש ע"פ הנחיית ר"צ

והרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2019/0274.01</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לתוספת יח"ד 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יוסף בני
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	חסידי יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גבעון 11, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	108	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3839	תחילת תוקף	22/09/1997	108	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתר בניה רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- בתאריך 31.03.2022 הינו להיתר בניה בת.ב. 2019/274.01 עבור "תוספת קומה עבור 2 יח"ד פיצול ל-3 יח"ד בקומת הקרקע", בהיתר זה אושרו 74.66 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 75.34 מ"ר למניין שטחי שירות.

- בתאריך 2002.07.24 הינו להיתר בניה בת.ב. 1979/284.01 עבור "הריסת חלקי בנין הארעיים, שיפוץ בקיים ותוספת קומה עם גג רעפים", בהיתר זה אושרו 82.40 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 4.30 מ"ר למניין שטחי שירות.

- בתאריך 1979.08.14 הינו להיתר בניה בת.ב. 1979/284.00 עבור "יצקת תקרת בטון", היתר זה

ללא שטחים.

מהות הבקשה:

מדובר במבנה בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף היושב בפינת הרחובות גבעון אילת בשכונת נחלאות גוש: 30045 חלקה: 5108.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +3.40:

תוספת יח"ד חדשה הכולל סלון במקום ממ"ד קיים וכן חדר מחוזק לדירה הקיימת.

קומה ב' מפלס +6.40:

תוספת ממ"ד לדירה המוצעת מקומה למטה ומדרגות עולות מקומה למטה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. " שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839".

2. "הקלה בשטח תוספת יח"ד הקטנות מ - 65 מ"ר".

3. "הקלה בדבר בניה ללא הסכמה בקיר משותף בניה בצמוד לבניה קיימת לחלקות 120,109"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26/09/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5108

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	

מובא להכרעת הוועדה: הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה על שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג גם לעניין הגבהת המדלפות היות ולאחר בחינה מחודשת עפ"י הנחיות המחלקה מתאריך 03/2024 כאשר המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית ההנחיות המחלקה וכן המוצאו התנאים הנדרשים אך נדרש כתנאי להפניה לגורמים אישור שימור מעודכן לתוכנית. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים הליך פרסומי לעניין הקלה מנספח בינוי – בתאריך 11/08/2022 פורסמה הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839 כאשר לא פורסמה הקלה לעניין הגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה " שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית " גם להגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי אישור מחלקת שימור – התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 17/01/2023 כאשר התוכנית אינה תואמת במדויק את התוכנית המוצעת - על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים להמציא אישור מחלקת השימור לתוכנית המעודכנת התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן: " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות "	28/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3839 תחילת תוקף: 22/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה ביום 12/09/2023 בה הוחלט : "במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנונית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור" - הוגש ערר בתאריך 06/12/2023 לבקשה הנ"ל כאשר הגיעו להסכמה בין הצדדים הערר נמשך לבחינה מחודשת ע"י הרישוי הבקשה נבדקה בשנית עפ"י הנחיות המחלקת המעודכנות מתאריך 03/2024 לעניין אופן חישוב זכויות הבניה של חללי הגג ואופן תכנונם: ניתן יהיה לתכנן את קומת הגג כקומה מלאה דהיינו באמצעות רצפה על כל החלל , בכפוף לתנאים הבאים: הליך פרסומי לעניין הקלה מנספח בינוי – בתאריך 11/08/2022 פורסמה הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839 כאשר לא פורסמה הקלה לעניין הגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה " שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י	28/05/2024	חוות דעת תכנונית

תוכנית " גם להגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי חישוב השטח בקומת הגג במסגרת זכויות הבניה והוכחה כי נותרו שטחים לכך שטחי בניה לניצול (יש לחשב כל שטח הגובה מ-1.80 מ' בהתאם לתקנות חישובי שטחים) – עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים להלן: עפ"י סעיף ה(2) בתב"ע 3839 : אחוזי הבניה העיקריים המירביים יהיו 140% עפ"י סעיף ה(3) בתב"ע 3839 : אחוזי הבניה העיקריים המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין, מלבד שטחי השרות המפורטים להלן: שטחי מרתפים תת קרקעים (אשר גובהם אינו עולה על 2.20 וכו') בורות מים , מרפסות זיז וחללי גג מדרגות חיצוניות שהחלל מתחתיהן איננו סגור , שטחי חדרי מדרגות בהתאם להוראות התוכנית 4213 , מקלט או מרחב מוגן בהתם לתקנות הג"א מותר לפי תב"ע: 140% משטח החלקה, דהיינו: 140% * $118 = 165.20 \text{ מ"ר}$ ש. עיקרי קיים: בסך $144.45 \text{ מ"ר} + 2.40 \text{ מ"ר} = 146.85 \text{ מ"ר}$ ש. עיקר מוצע: בסך 17.11 מ"ר. חישוב: $146.85 + 17.11 = 163.96 \text{ מ"ר} < 165.20 \text{ מ"ר}$. המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י התוכנית. אישור מחלקת שימור – התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 17/01/2023 כאשר התוכנית אינה תואמת במדויק את התוכנית המוצעת - על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים להמציא אישור מחלקת השימור לתוכנית המעודכנת סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע סעיף (י"א)(4): " מספר הקומות , אחוזי הבניה , תכנית הבניה וקווי הבניין מהווים סטייה ניכרת" לאחר בחינה חוזרת המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת		

נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי: מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות וחתכי רחוב בקנ"מ של 1:250. מס' 2 מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח: שיפוע הגג: "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומות: גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר. " גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בנה עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה הבקשה המוצעת עומדת במותר עפ"י התוכניות ועפ"י הנחיות המחלקה וכן עורך הבקשה פרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בצורת בגג . שלביות ביצוע: סעיף י"ב לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה		

עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. מס' יח"ד קיימות: 5 יח"ד קיימות מוצע בבקשה: יח"ד חדשה מוצעת קטנה מ-65 מ"ר אך פורסמה הקלה לנידון כנדרש. גובה בניה: מותר לפי תב"ע סעיף 9(ד)(3): גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר". גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בניה עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה הבקשה המוצעת עומדת במותר עפ"י התוכניות ועפ"י הנחיות המחלקה וכן עורך הבקשה פרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בצורת בגג . חיזוק מבנים: לא נדרש בתכנית הנ"ל. אישור איכות הסביבה: התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 12/03/2023 ע"י שירה אדלר אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 29/11/2022 ע"י שלומי רוטלוי. תנאי שנדרש הוטמע במערכת.		

חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י תכנון קומה מלאה וכן פיצול יח"ד בקומה מתחת כאשר הבקשה המוצעת עומדת בשטחי הבניה המותרים מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה לעניין הגג גם להגבהת המדלפות וכן תנאי להפניה לגורמים מחלקת שימור התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן: " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות " המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו . המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים .		
	12/09/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור. נספח בינוי: על עורך הבקשה להנמיך למותר עפ"י הוראות ונספח ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה גובה בניה : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית. מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטיה נכרת מהבקשה . ממ"ד : על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה. אישור שימור : לאחר תיקון התכנית, על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.		
לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד	03/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. סטיה ניכרת : (ראה סעיף מספר קומות) נספח בינוי: על עורך הבקשה להנמיך למותר עפ"י הוראות ונספח ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה גובה בניה : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית. מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטיה נכרת מהבקשה . ממ"ד : על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה		

אישור שימור : על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור כנדרש. חוות דעת אדריכלית : -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן: " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות " המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו . המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3839 תחילת תוקף:	03/09/2023	חוות דעת תכנונית

22/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3839 תחילת תוקף 22 / 09 / 1997 "אזור מגורים מיוחד", נספח מס' 1 ו-2. תכנית מתאר 62' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע סעיף (י"א)(4): "מספר הקומות, אחוזי הבניה, תכנית הבניה וקווי הבניין מהווים סטייה נכרת" מוצע בבקשה: בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע רצפה בחלל גג רעפים בכל הקומה המהווה תוספת קומה מעבר למותר ומהווה סטייה נכרת (ראה סעיף מספר קומות) נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי: מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות וחתכי רחוב בקנ"מ של 1:250. מס' 2 מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח: שיפוע הגג: "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומות: גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר."		

גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בנהי עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה: לעניין שיפוע הגגות – בבחינת הבקשה נראה כי שיפוע הגג חורג משיפוע גגות עפ"י הנספח אך עורך הבקשה פרסם הקלה לעניין זה כנדרש. לעניין גובה קומות – בבחינת הבקשה ניתן לראות שישנה חריגה של 5.00 החזית הפונה לשטח ציבורי האומנם עורך הבקשה פרסם הקלה על שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג אך הגבהת הקומה מייצרת תוספת קומות וכך מהווה סטיה נכרת - על עורך הבקשה להנמיך למותר עפ"י תב"ע ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה לעניין גובה קומת גג הרעפים: בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע גובה שיא חלל גג הרעפים מרצפת הקומה העליונה בגובה של 6.00 מ' עומד במותר עפ"י הוראות ונספח (עפ"י חתך ב- ב) אך הגבהת הקומה מייצרת קומה נוספת ומהווה סטיה נכרת . שלביות ביצוע: סעיף יב' לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: מותר לפי תב"ע: 140% משטח החלקה, דהיינו: 140% * 118 = 165.20 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתרים קודמים): בסך 148.53 מ"ר.		

ש. עיקר מוצע: בסך 17.35 מ"ר. חישוב: $148.53 + 17.35 = 165.88 \text{ מ"ר} < 165.20 \text{ מ"ר}.$ המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י התוכנית. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. מס' יח"ד קיימות: 5 יח"ד קיימות מוצע בבקשה: יח"ד חדשה מוצעת קטנה מ-65 מ"ר אך פורסמה הקלה לנידון כנדרש. גובה בניה: מותר לפי תב"ע סעיף 9(ד)(3): גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר". גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בניה עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה: - לעניין גובה קומת גג הרעפים המוצע בבקשה חורג אינו עומד בהוראות עפ"י תקנות ונספח וכן הגבהת הגובה מעבר למותר עפ"י הנספח מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה קומות – בבחינת הבקשה ניתן לראות שישנה חריגה של 5.00 החזית הפונה לשטח ציבורי - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה: המוצע בבקשה הינו 6.0 מטר וכך עומד במותר אך		

הגבהת גובה הגג מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית- על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 2 קומות כאשר הבינוי של הקומה השני הינו בתוך חלל הרעפים. מוצע בבקשה: תוספת קומה עבור הגדלת יח"ד חדשה ובה עליה מקומה מטה וכן ממ"ד אך בבחינת הבקשה נמצא כי תוספת קומה ובה ממ"ד מהווה סטיה נכרת לעניין מספר קומות – על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטיה נכרת מהבקשה . ממ"ד: מותר לפי חוק: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס +6.40: תוספת ממ"ד לדירה בשטח של 1.12 מ"ר + עובי קירות הממ"ד המוצע מהווה תוספת קומה המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לגבי מספר קומות מלבד זאת עפ"י בחינה נראה כי אין 70% קירות יורדים – על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה חיזוק מבנים: לא נדרש בתכנית הנ"ל. אישור איכות הסביבה: התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 12/03/2023 ע"י שירה אדלר		

אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 29/11/2022 ע"י שלומי רוטלוי. תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 02/04/2023 ע"י אדר' בן שמחון אביגיל. בבחינת הבקשה נמצא כי תוכנית המאושרת ע"י מחלקת שימור לא תואמת את ההרמוניקה המעודכנת במערכת – על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור כנדרש. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן: " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד		

לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות " המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו . המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת המבקש לצורך בדיקה מקצועית נוספת מול ראש הצוות	07/06/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות במתכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.	28/05/2023	בדיקת המלצה תכנית : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת : (ראה סעיף מספר קומות) נספח בינוי: על עורך הבקשה להנמיך למותר עפ"י הוראות ונספח ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה גובה בניה : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית. מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטייה נכרת מהבקשה . ממ"ד : על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה אישור שימור : על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור כנדרש. חוות דעת אדריכלית :		

-על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן: " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות " המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו . המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
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 הבאות: 3839 תחילת תוקף 22 / 09 / 1997 "אזור מגורים מיוחד", נספח מס' 1 ו-2 .	01/05/2023	חוות דעת תכנונית

תכנית מתאר 62' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע סעיף (י"א)(4): "מספר הקומות , אחוזי הבניה , תכנית הבניה וקווי הבניין מהווים סטייה נכרת" מוצע בבקשה : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע רצפה בחלל גג רעפים בכל הקומה המהווה תוספת קומה מעבר למותר ומהווה סטייה נכרת (ראה סעיף מספר קומות) נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי: מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות וחתכי רחוב בקנ"מ של 1:250. מס' 2 מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח: שיפוע הגג: "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומות: גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר. " גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בנהי עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה: לעניין שיפוע הגגות – בבחינת הבקשה נראה כי שיפוע הגג חורג משיפוע גגות עפ"י הנספח אך עורך הבקשה פרסם הקלה לעניין זה כנדרש.		

לעניין גובה קומות – בבחינת הבקשה ניתן לראות שישנה חריגה של 5.00 החזית הפונה לשטח ציבורי האומנם עורך הבקשה פרסם הקלה על שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג אך הגבהת הקומה מייצרת תוספת קומות וכך מהווה סטיה נכרת - על עורך הבקשה להנמיך למותר עפ"י תב"ע ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה לעניין גובה קומת גג הרעפים: בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע גובה שיא חלל גג הרעפים מרצפת הקומה העליונה בגובה של 6.00 מ' עומד במותר עפ"י הוראות ונספח (עפ"י חתך ב- ב) אך הגבהת הקומה מייצרת קומה נוספת ומהווה סטיה נכרת . שלביות ביצוע: סעיף יב' לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה: מותר לפי תב"ע: 140% משטח החלקה, דהיינו: 140% * 118 = 165.20 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתרים קודמים): בסך 148.53 מ"ר. ש. עיקר מוצע: בסך 17.35 מ"ר. חישוב: $148.53 + 17.35 = 165.88 \text{ מ"ר} < 165.20 \text{ מ"ר}.$ המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י התוכנית. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר.		

מס' יח"ד קיימות: 5 יח"ד קיימות מוצע בבקשה: יח"ד חדשה מוצעת קטנה מ-65 מ"ר אך פורסמה הקלה לנידון כנדרש. גובה בניה: מותר לפי תב"ע סעיף 9(ד)(3): גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר". גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בניה עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה: - לעניין גובה קומת גג הרעפים המוצע בבקשה חורג אינו עומד בהוראות עפ"י תקנות ונספח וכן הגבהת הגובה מעבר למותר עפ"י הנספח מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה קומות – בבחינת הבקשה ניתן לראות שישנה חריגה של 5.00 החזית הפונה לשטח ציבורי - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה: המוצע בבקשה הינו 6.0 מטר וכך עומד במותר אך הגבהת גובה הגג מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית- על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 2 קומות כאשר הבינוי של הקומה השני הינו בתוך חלל הרעפים.		

מוצע בבקשה: תוספת קומה עבור הגדלת יח"ד חדשה ובה עליה מקומה מטה וכן ממ"ד אך בבחינת הבקשה נמצא כי תוספת קומה ובה ממ"ד מהווה סטיה נכרת לעניין מספר קומות – על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטיה נכרת מהבקשה . ממ"ד: מותר לפי חוק: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס +6.40: תוספת ממ"ד לדירה בשטח של 1.12 מ"ר + עובי קירות הממ"ד המוצע מהווה תוספת קומה המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לגבי מספר קומות מלבד זאת עפ"י בחינה נראה כי אין 70% קירות יורדים – על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה חיזוק מבנים: לא נדרש בתכנית הנ"ל. אישור איכות הסביבה: התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 12/03/2023 ע"י שירה אדלר אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 29/11/2022 ע"י שלומי רוטלוי. תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור שימור:		

התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 02/04/2023 ע"י אדר' בן שמחון אביגיל. בבחינת הבקשה נמצא כי תוכנית המאושרת ע"י מחלקת שימור לא תואמת את ההרמוניקה המעודכנת במערכת – על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור כנדרש. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן: " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות " המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו . המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג - עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר ע"פ תכנית 3839 תוספת יח"ד בשטח קטן מ 65 מ"ר - הקלה בדבר בניה ללא הסכמה בקיר משותף - בניה בצמוד לבניה קיימת לחלקות 109,120	11/08/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור 1/2 מק"ח בהתאם לתב"ע 3839	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה על שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג גם לעניין הגבהת המדלפות היות ולאחר בחינה מחודשת עפ"י הנחיות המחלקה מתאריך 03/2024 כאשר המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית ההנחיות המחלקה וכן המוצאו התנאים הנדרשים אך נדרש כתנאי להפניה לגורמים אישור שימור מעודכן לתוכנית.

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים

הליך פרסומי לעניין הקלה מנספח בינוי – בתאריך 11/08/2022 פורסמה הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839 כאשר לא פורסמה הקלה לעניין הגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה " שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית " גם להגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי

אישור מחלקת שימור – התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 17/01/2023 כאשר התוכנית אינה תואמת במדויק את התוכנית המוצעת - על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים להמציא אישור מחלקת השימור לתוכנית המעודכנת

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן:

" מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות "

המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו .

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0253.02</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לנדוי מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הזית 1, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א6598	תחילת תוקף	15/07/2006	6	אזור מגורים מיוחד	772

תאור הבקשה

היתרים קודמים שהופקו בחלקה:

- בתאריך 18.02.2009 ת.ב 2008/130.00 ובה אושר "תוספת קומה המהווה הרחבת דיור קיימת", בהיתר זה אושרו סה"כ 42.94 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 12.00 מ"ר למניין שטחי שרות ו 11.04 - מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 02.08.2019 ת.ב 2008/130.01 ובה אושר "תוספת בניה עבור 2 יח"ד", בהיתר זה אושרו סה"כ 45.42 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 4.69 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 13.07.2021 ת.ב 2019/399.00 ובה אושר "תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסות", בהיתר זה אושרו סה"כ 115.04 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 35.82 מ"ר למניין שטחי שרות ו - 55.68 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- ביום 22.08.2023 בת.ב שמשפרו 2019/399.01 עבור "תוספות בנייה, ממ"ד". בהיתר זה אושרו 51.75 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- יצוין כי במערכת קיימת בקשה בתיק מס' 2023/0253.01 שאושרה בועדה ביום 07/05/2024 ובה מבוקשים 21.24 מ"ר לשטח עיקרי ו-13.15 מ"ר לשטחי שירות, טרם הופק היתר.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר במבנה מגורים מאורך קיים הכולל 2 כניסות ובן 4 קומות, ברחוב הזית 1 שכונת מקור ברוך, גוש: 30911 חלקה:8.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית צפונית וחזית דרומית - מוצע קירות מעטפת לתוספת המבוקשת בקומה מעל. המעטפת מוצעת עבור יח"ד מס' 4.

קומה א', מפלס +3.06 עבור יח"ד מס' 8 משפ' לנדאו:

חזית צפונית – מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי.

חזית דרומית – מוצע הרחבה לדירה ומרפסת זיז לא מקורה שבהמשכה מרפסת דמי.

חזית מערבית – מוצע הכשרת מרפסת זיז מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה מקווי בניין, מנספח בינוי, משטחים ומהוראות התכנית עבור תוספת ממ"ד ".

" הקלה מקו בניין ומרווחים עבור תוספת מרפסת עד 40% מהמרווח בחזית קדמית ועד 2.00 מטר עומק ".

" הקלה מהוראות התכנית סעיף 9-2 ומנספח בינוי בגין שינויים בפתחים ".

" הקלה מנספח בינוי בגין תוספת ממ"ד ומרפסת ".

" בנייה שאינה בהינף אחד ".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12/03/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8, בחלקה 12 בעלים ע"פ נסח טאבו. הבקשה מבוקשת עבור תת חלקה 5.

הליך פרסום לפי סעיף 149 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: מרפסות זיז: על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז בהרמוניקה. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה: - להסיר את החלון המוצע בחזית המערבית (כיוון דרום). - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
22/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6598א

תחילת תוקף: 15/07/2006 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 6598א' תחילת תוקף 15/07/2006 אזור מגורים מיוחד. 1749 תחילת תוקף 01/002/1973 דרך חדשה. תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא כי מוצע ממ"ד בחזית צפונית בחריגה מקו בניין אחורי וכן מרפסת זיז בחזית מערבית בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז וממ"ד). שלביות ביצוע: לפי סעיף 9 (ט):1. "תוספות הבנייה המוצעות בחזיתות הבניין הקיים, תיבנינה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה. 2. תוספת הקומה המוצעת בתכנית תיבנה בשלבים באופן שתוספות הבנייה הבנויות מסביב לחדר מדרגות משותף		

אחד תיבנינה בהינף אחד." - בבקשה מוצע בינוי בצידו המערבי של הבניין שחלקו מאושר בנספח הבינוי, עורך הבקשה מפרסם הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. נספח בינוי (6598 א'): בתב"ע חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, דהיינו מחייב. מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית - מוצע קירות מעטפת עבור ממ"ד מבוקש בקומה מעל - המוצע אינו מופיע בנספח הבינוי, עורך הבקשה מפרסם הקלה "מקווי בניין ומנספח הבינוי". חזית דרומית- מוצע קירות מעטפת לתוספת המבוקשת בקומה מעל- המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.06 עבור יח"ד מס' 8 משפ' לנדאו: חזית צפונית – מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי – המוצע אינו מופיע בנספח הבינוי, עורך הבקשה מפרסם הקלה "מנספח הבינוי בגין תוספת ממ"ד" - (ראה סעיף ממ"ד). חזית דרומית – מוצע הרחבה לדירה ומרפסת זיז לא מקורה שבהמשכה מרפסת דמי - המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. חזית מערבית – מוצע הכשרת מרפסת זיז מקורה – המרפסת המוצעת אינה מופיעה בנספח הבינוי, עורך הבקשה מפרסם הקלה בעניין - (ראה סעיף מרפסות). שטחי בניה: ש. עיקרי: ע. מותר עפ"י תבע: בסך של 1,325 מ"ר. ע. קיים בבקשה: בסך של 69.43 מ"ר. ע. מוצע בבקשה: בסך של 23.23 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.		

חישוב: 69.43 (ע. קיים) + 23.23 (ע. מוצע) = 92.66 מ"ר, המוצע בבקשה תואמת בגודלה ובנפחה את המאושר בנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז: קומה א', מפלס +3.06 עבור יח"ד מס' 8 משפ' לנדאו: חזית דרומית – מוצע מרפסת זיז לא מקורה (ובהמשכה מרפסת דמי) בעומק 95 ס"מ, רוחב 2.32 מ' ושטח של 2.20 מ"ר, המרפסת תואמת בגודלה ובמיקומה את נספח הבינוי - כמותר. חזית מערבית – מוצע הכשרת מרפסת זיז מקורה בעומק 1.58 מ', רוחב 3.60 מ' ושטח של 5.68 מ"ר. המרפסת מוצעת בחריגה של 1.58 מ' מקו בניין קדמי. מותר ע"פ תקנות: עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה. מרווח – ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. עורך הבקשה מפרסם "הקלה מקו בניין ומרווחים עבור תוספת מרפסת עד 40% מהמרווח בחזית קדמית ועד 2.00 מטר עומק", המרפסת מוצעת בבקשה כמותר ע"פ תקנות, אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת - על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז בהרמוניקה. ממ"ד: מותר לפי תקנות: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מותר לפי מדיניות מהנדס עיר: "בליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקווי הבניין, ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול החלקה, הקיר הפונה לחלקה יהיה אטום." מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +3.06 חזית צפונית – מוצע ממ"ד בשטח		

של 9 מ"ר (נטו) מ"ר בחריגה של 2.90 מ' מקו בניין אחורי וקיר אטום לכיוון חלקה גובלת אך במיקומו משאיר מרחק של כ-30 ס"מ לגבול חלקה. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע עד לגבול חלקה מאחר וזהו המיקום הנכון תכנונית הגם שמאושר עפ"י תכנית צל עד גבול חלקה, בתיק רישוי מספר 2019/399.01 – אין מניעה לאשר. הריסות: עורך הבקשה מסמן בינוי קיים ללא היתר "להריסה לא בהיתר זה" כנדרש. בקרה הנדסית: לא רלוונטי, אין דרישה לחיזוק מבנים בתב"ע וע"פ הצהרת מהנדס סומן כי המבנה לא נדרש לחיזוקים. אישור שימור: ע"פ נתוני המערכת, התקבל אישור מחלקת השימור ביום 23.5.2024 ע"י אסנת יעקובוב. אישור שפ"ע: ע"פ נתוני המערכת אישור מחלקת שפ"ע התקבל ביום 21.5.2024 ע"י ענבל כהנה. הערת מחלקה: העצים הינם שיחים ולא עצים בוגרים. נשלחה תוכנית מדידה מתוקנת ללא סימוני העצים יש להטמיע לאחר וועדה במסמכי התוכנית. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי למעט ממ"ד ומרפסת זיז המבוקשים מעבר לקו בניין מאושר אשר עורך הבקשה מפרסם הקלות רלוונטיות ובהתאם לתקנות. לעניין ממ"ד קיימת תכנית צל לממ"ד		

בצמוד לגבול מגרש שאושרה בהיתר קודם. לעניין הפתח המוצע בחזית המערבית (לכיוון דרום) הינו בודד בעמודה ואף מעמיס פתחים בחזית צרה דבר המהווה פגיעה אדריכלית - על עורך הבקשה: - להסיר את החלון המוצע בחזית המערבית (כיוון דרום). - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקווי בניין, מנספח בינוי, משטחים ומהוראות התכנית עבור תוספת ממ"ד. הקלה מקו בניין ומרווחים עבור תוספת מרפסת עד 40% מהמרווח בחזית קדמית ועד 2.00 מטר עומק. הקלה מהוראות התכנית סעיף 9-2 ומנספח בינוי בגין שינויים בפתחים הקלה מנספח בינוי בגין תוספת ממ"ד ומרפסת. בנייה שאינה בהינף אחד	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז בהרמוניקה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה:

- להסיר את החלון המוצע בחזית המערבית (כיוון דרום).

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2015/0148.01</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הפיכת מבנה מגורים למבנה ציבור ותוספת קומה עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גולן דניאלה
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד ילין 5, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30066ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
995456	תחילת תוקף	10/07/2023			
995456	תחילת תוקף	10/07/2023	1	מבנים ומוסדות ציבור	290

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

היתר בניה אחרון רלוונטי שהופק:

- בתאריך 08/02/2021 בת.ב. 2015/148.00 עבור " תוספת עפ"י תמ"א 38", בהיתר זה אושרו 327.55 מ"ר לשטחים עיקריים ו 208.01 מ"ר לשטחי שירות.

מצב קיים:

מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים וקומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת המשמש למחסן משותף ברחוב דוד ילין 5, בשכונת זכרון משה גוש: 30066 , חלקה : 25.

מצב מוצע:

הפיכת מבנה מגורים למבנה ציבור עבור פנימייה לבנות.

קומת קרקע , מפלס +0.00:

מוצעים שינויים פנימיים לפנימייה עבור 6 חדרי שינה וחדר ארונות

קומה א' , מפלס +4.09:

מוצעים שינויים פנימיים לפנימייה עבור 5 חדרי שינה וחדר ציוד

קומה ב' , מפלס +8.10:

מוצעים שינויים פנימיים לפנימייה עבור 6 חדרי שינה וחדר ספח

כמו"כ מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות

קומה ג' מפלס +11.50:

מוצעים שינויים פנימיים לפנימייה עבור 6 חדרי שינה וחדר ציוד

וכן הגדלת הקומה עבור חדרים בפנימייה

כמו"כ מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות

קומה ד' , מפלס +14.60, קומה מוצעת:

תוספת קומה ע"י הגבהת חלל גג הרעפים לפנימייה עבור 6 חדרי שינה וחדר צוות הכולל ממ"ק

כמו"כ מוצעות 3 מרפסות זיז לא מקורות

והגבהת המעלית

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות בבקשה עפ"י תקנה 36 במסגרת פתיחת התיק היות והבקשה תואמת תב"ע והבעלים הוא יחיד.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 25

לא בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה במסגרת פתיחת התיק היות והבקשה תואמת תב"ע והבעלים הוא יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
04/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הוועדה: הבקשה מבואת להכרעת הוועדה היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך לא מוצעות חניות ועפ"י דרישת מחלקת הסדרי תנועה יבוא להחלטת הוועדה. וכן לא חושבו כלל השטחים כנדרש וכן יש להמציא הבהרה בנוגע לחיזוקים בקומות הקיימות. אישור הסדרי תנועה: התקבלה חוות דעת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית ע"י שלומי רוטלי בתאריך 05/03/2024 להלן: מוצע 26 חדרי אירוח ע"פ תקן נדרש 5 מק"ח בניין לשימור – ע פ"י תב"ע 5166 סעיף 14.5.4 רשאית וועדה לפטור יובא להכרעת הוועדה לעניין פטור ממקומות חניה בהתאם לתב"ע 5166 שטחי בניה: בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י ההוראות אך בבדיקה מול ההיתר האחרון מספר 2015/148.00 נמצא חוסר התאמה לקיים בהרמוניקה -על עורך הבקשה לחשב את השטחים כנדרש ולבצע התאמה מול ההיתר מס' 2015/148.00 ולחשב כל

פונקציה כנדרש בקוד המתאים בחישוב שטחים . מרפסות זיז: על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות כעיקרי מרפסות מוצע. נוהל בקרה הנדסית: התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ע"י ירון שמעוני שחם בתאריך 21/12/2023 – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ע"י הגורם המאשר את הבקרה הנדסית האם החיזוקים בקומות הקיימות הינם קיימים כפי המופיע באישור שימור כתנאי להפניה לגורמים חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 995456 תחילת תוקף: 10/07/2023 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור	10/06/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9995456 תחילת תוקף 10/07/2023 מבנים ומוסדות ציבור תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 4.1.2 (ד) : "קווי הבניין המפורטים בתשריט, גובה הבינוי המפורט בנספח בינוי הינו מחייב, מספר הקומות עפ"י נספח בינוי הינו מחייב והוראות השימור הינן מחייבות " המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת להוראות התוכנית נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומת קרקע , מפלס +0.00: מוצעים שינויים פנימיים לפנימייה עבור 6 חדרי שינה וחדר ארונות קומה א' , מפלס +4.09: מוצעים שינויים פנימיים לפנימייה עבור 5 חדרי שינה וחדר ציוד קומה ב' , מפלס +8.10: מוצעים שינויים פנימיים לפנימייה עבור 6 חדרי שינה וחדר ספח כמו"כ מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות קומה ג' מפלס +11.50: מוצעים שינויים פנימיים לפנימייה עבור 6 חדרי שינה וחדר ציוד		

וכן הגדלת הקומה עבור חדרים בפנימייה כמו"כ מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות קומה ד' , מפלס +14.60, קומה מוצעת: תוספת קומה ע"י הגבהת חלל גג הרעפים לפנימייה עבור 6 חדרי שינה וחדר צוות הכולל ממ"ק כמו"כ מוצעות 3 מרפסות זיז לא מקורות והגבהת המעלית שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "תוספת שלוש קומות – תוספת זו של שלוש קומות תיבנה בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה תואם את המותר עפ"י נספח במלואו כאשר מוצעת תוספת קומה אחת ויתר הקומות אושרו עפ"י היתר קודם. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת + קומת יציאה לגג מעל הכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת בנוסף קומה יציאה לגג קיים בבקשה : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת		

מוצע בבקשה: קומה אחת מעל הכניסה הקובעת חישוב: 4 קומות (קיים) + 1 קומה מוצעת = 5 קומות מעל הכניסה הקובעת מתחת הכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע : קומה אחת. קיים בבקשה: קומה אחת המוצע בבקשה עומד במספר הקומות כנדרש. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה בסך 21.00+ מטר מוצע בבקשה: גובה מבנה בסך 21.00+ מטר (הכולל יציאה לגג הבניין) בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה עומד בגובה המותר. שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 1002 מ"ר ש. עיקרי קיים: בסך של 750.57 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 236.08 מ"ר חישוב: 750.57 מ"ר (קיים בהרמוניקה) + 236.08 מ"ר (מוצע) = 986.65 מ"ר > 1002 מ"ר המותר עפ"י התב"ע בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י ההוראות		

ש.שירות: מותר בתב"ע: בסך של 362 מ"ר ש. שירות קיים: בסך של 153.08 מ"ר ש. שירות מוצע: בסך של 60.45 מ"ר חישוב: 153.08 מ"ר (קיים) + 60.45 מ"ר (מוצע) = 213.53 מ"ר > 362 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע מתחת הכניסה הקובעת: ש. שירות: מותר בתב"ע: בסך של 46 מ"ר קיים בבקשה: בסך של 46.25 מ"ר בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י ההוראות אך בבדיקה מול ההיתר האחרון מספר 2015/148.00 נמצא חוסר התאמה לקיים בהרמוניקה - על עורך הבקשה לחשב את השטחים כנדרש ולבצע התאמה מול ההיתר מס' 2015/148.00 ולחשב כל פונקציה כנדרש בקוד המתאים בחישוב שטחים . מרפסות זיז: חזית צפונית: קומה ב' , מפלס +8.10: מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות בשטח של 2.39 מ"ר כל אחת מהן קומה ג' מפלס +11.50: מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות בשטח של 2.39 מ"ר כל אחת מהן קומה ד' , מפלס +14.60, קומה מוצעת: מוצעות 3 מרפסות זיז לא מקורות ומחושבות כנדרש המרפסות המוצעות תואמות את נספח הבינוי ומוצעות בתוך קווי בניין למרפסות (קו בניין ירוק) כמו"כ המרפסות המקורות מחושבות מכוח שטחי מרפסות – על עורך הבקשה לחשב		

את המרפסות המקרות כעיקרי מרפסות מוצע. ממ"ק: קומה ד' , מפלס +14.60 , קומה מוצעת: מוצע ממ"ק בשטח של 20.92 מ"ר התואם את נספח הבינוי ומחושב כנדרש מעלית: מוצעת הגבהת מעלית קיימת לקומה המוצעת , קומה ד' מפלס +14.60 כפי המופיע בנספח הבינוי. נוהל בקרה הנדסית: התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ע"י ירון שמעוני שחם בתאריך 21/12/2023 – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ע"י הגורם המאשר את הבקרה הנדסית האם החיזוקים בקומות הקיימות הינם קיימים כפי המופיע באישור שימור כתנאי להפניה לגורמים אישור מחלקת שפ"ע: התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 28/01/2024 ע"י ענבל כהנה אישור שימור: התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 17/04/2024 ע"י יהונתן צחור אישור הסדרי תנועה: התקבללה חוות דעת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית ע"י שלומי רוטלוי בתאריך 05/03/2024 להלן: מוצע 26 חדרי אירוח		

ע"פ תקן נדרש 5 מק"ח בניין לשימור - ע"פ י תב"ע 5166 סעיף 14.5.4 רשאית וועדה לפטור יובא להכרעת הוועדה לעניין פטור ממקומות חניה בהתאם לתב"ע 5166 חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומובא להכרעת הוועדה לעניין החניות כמו"כ לא חושבו כלל השטחים כנדרש וכן יש להמציא הבהרה בנוגע לחיזוקים בקומות הקיימות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	אישור שירותי הכבאות	
11	אישור משרד הבריאות	

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

הבקשה מבואת להכרעת הוועדה היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך לא מוצעות חניות ועפ"י דרישת מחלקת הסדרי תנועה יבוא להחלטת הוועדה.
וכן לא חושבו כלל השטחים כנדרש וכן יש להמציא הבהרה בנוגע לחיזוקים בקומות הקיימות.

אישור הסדרי תנועה:

התקבלה חוות דעת בכפוף להחלטת הוועדה המקומית ע"י שלומי רוטלוי בתאריך
05/03/2024 להלן:

מוצע 26 חדרי אירוח
ע"פ תקן נדרש 5 מק"ח

בניין לשימור – ע פ"י תב"ע 5166 סעיף 14.5.4 רשאית וועדה לפטור
יובא להכרעת הוועדה לעניין פטור ממקומות חניה בהתאם לתב"ע 5166

שטחי בניה:

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י ההוראות אך בבדיקה
מול ההיתר האחרון מספר 2015/148.00 נמצא חוסר התאמה לקיים בהרמוניקה -על עורך
הבקשה לחשב את השטחים כנדרש ולבצע התאמה מול ההיתר מס' 2015/148.00 ולחשב
כל פונקציה כנדרש בקוד המתאים בחישוב שטחים .

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות כעיקרי מרפסות מוצע.

נוהל בקרה הנדסית:

התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ע"י ירון שמעוני שחם בתאריך 21/12/2023 – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ע"י הגורם המאשר את הבקרה הנדסית האם החיזוקים בקומות הקיימות הינם קיימים כפי המופיע באישור שימור כתנאי להפניה לגורמים

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2011/0341.01</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 5 יח"ד ב-2 קומות עפ"י תכנית 9988
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיזוק ושימור מבנים בע"מ אביב 38
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

בנימין מטודלה 4, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	124	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	37	מגורים	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא נמצאו היתרים אחרונים ורלוונטיים שהופקו בחלקה

מלבד היתר 2011/431.00 לתוספת מרפסת ומעליון שהופק בתאריך 24/06/2015

מהות הבקשה:

מוצע בבקשה בניין מגורים בן 4 קומות כאשר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, הכניסה לבניין מרחוב מטודלה בשכונת רחביה גוש: 30025 חלקה: 124

מצב מוצע:

מוצעת מעלית פנימית

כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומות הקיימות

קומת מרתף , מפלס -1.98 :

מוצעת מעלית פנימית

חזית דרומית:

מוצעת רמפה לכניסה נגישה לבניין

חזית צפונית:

מוצע הרחבה ליח"ד כמו"כ מוצע ממ"ד וחצר אנגלית לחלון הממ"ד

קומה א' , מפלס +1.40:

חזית צפונית:

תוספות לדירות קיימות הכוללות ממ"דים

קומה ב' , מפלס +5.12:

חזית צפונית:

תוספות לדירות קיימות הכוללות ממ"דים

קומה ג' , מפלס +8.64:

חזית צפונית:

תוספות לדירות קיימות הכוללות ממ"דים

קומה ד' , מפלס +12.11, קומה מוצעת:

תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד וממ"ד לכל יח"ד

חזית מזרחית:

מוצעת מרפסת גג

חזית מערבית:

מוצעת מרפסת זיז מקורה

קומה ה' , מפלס +15.61 , קומה מוצעת:

תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד וממ"ד לכל יח"ד

חזית מערבית:

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

קומה ו' , מפלס +19.11 , קומה מוצעת:

תוספת קומה ליח"ד אחת הכולל ממ"ד ומרפסת גג

קומה ז' , מפלס +22.33 , קומת גג מוצעת:

יציאה מחדר המדרגות לקומת הגג

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות להלן היות ובפתיחת תיק פורסמו הקלות של תמ"א 38

ולאחר מכן נכתבו הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה ולא פורסמו

1. "בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי."

2. "בניית מרפסות בקו בניין תמא 38 לפי תכנית 615880"

3. "הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית"

4. "הקלה מקו בניין צידי (דרומי) עבור מתקני תברואה"

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 124.

הליך פרסומי בוצע בתיק עפ"י סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה: הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להכיר מהקלה שפורסמה לעניין בינוי עפ"י תמ"א 38 להקלה עבור גמישות בקווי בניין לצורך תוספת לבניינים לשימור או לפרסם הקלה ייעודית . באם תחליט הוועדה שניתן להכיר המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצא וחריגות מקווי הבניין המאושרים. עפ"י תב"ע 9988 , סעיף ה(1) (ו') : " תתאפשר גמישות בקווי הבניין לצורך תוספת לבניינים לשימור בנוסף לגמישות המתאפשרת לצורך שימור עצים ותיקים (סעיף 4.1.2 ה.1.א) וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולשימוע בשלב ההיתר" מוצע בינוי בחזית אחורית בקו בניין של 5 מטר המצומצם ל- 3 בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה הציע בינוי מחוץ לקווי בניין והתקבל אישור מוועדת השימור ומחלקת השימור על חריגה זו כאשר פורסמה הקלה "בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי" – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין גמישות בקווי בניין לצורך תוספת לבניינים לשימור שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש כולל חדר מדרגות ומרפסות מקורות ולוודא עמידה במותר כתנאי להפניה לגורמים מעלית: על עורך הבקשה להסיר את התחנה למעלית מקומת הגג וכן להציג את חדר המכונות בקומת המרתף עפ"י התב"ע בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת לבקשה וכן את ההרמוניקה החתומה ע"י מאור ברעם לאחר עדכון התוכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) תימוכין קניינים: תימוכין קניינים נבדקו ע"י הדסק לתיק עבור תמ"א 38 כפי הנראה לתיק הנ"ל לא התקבלו על החתימות של מבקשים שמוצעים תוספות בדירה שלהם – על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים כנדרש עבור משפחת פסוק כתנאי להפניה לגורמים אישור מחלקת הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 03/03/2024 ע"י גאולה שעיו – האישור ניתן עפ"י היתר לתמ"א 38 – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה לתוכנית המוצעת העדכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא לתוכנית העדכנית אישור שימור כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים)		

חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפים המופיעים בתכנית b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ג תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: קיימת לעניינים הבאים (עפ"י תב"ע 9988): " גובה בניה מספר הקומות המירבי גובה קומה מירבי קווי בניין הוראות בניינים לשימור תכסית תבניה העתקת מבנים לשימור איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות וכן גובה מעקות לבריכות". נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב דהיינו נספח מס' 3. (לפי תכנית 9988) המוצע בבקשה נוגע לנספח מס' 3 לעניין מספר קומות – ראה סעיף מספר קומות.	23/07/2024	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצא וחריגות מקווי הבניין המאושרים. עפ"י תב"ע 9988, סעיף ה(1) (ו'): "תתאפשר גמשיות בקווי הבניין לצורך תוספת לבניינים לשימור בנוסף לגמשיות המתאפשרת לצורך שימור עצים ותיקים (סעיף 4.1.2 ה.1.א) וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולשימוע בשלב ההיתר" מוצע בינוי בחזית אחורית בקו בניין של 5 מטר המצומצם ל- 3 בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה הציע בינוי מחוץ לקווי בניין והתקבל אישור מוועדת השימור ומחלקת השימור על חריגה זו כאשר פורסמה הקלה "בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי" – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין גמשיות בקווי בניין לצורך תוספת לבניינים לשימור שטחי בניה: מותר עפ"י תבע (9988): עפ"י חישוב אינטרפלציה בסך של 194.6%, דהיינו: $194.6\% = 767 * 1492.58$ מ"ר שטח מירבי (שירות ועיקרי). עפ"י סעיף ד(4): זכויות הבניה כוללת את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה – שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחיבם מוגנים עפ"י סעיף ד(4)(ב): "שטחי מחסנים וחדרי מכונות – תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע עבור מחסנים וחדרי מכונות...בנוסף לשטחי הבניה המצוינות בטבלה שלעיל" קיים: בסך של 608.38 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 847.96 מ"ר		

חישוב: $1456.34 \text{ מ"ר} > 608.38 (\text{קיים}) + 847.96 (\text{מוצע}) = 1492.58 \text{ המותר עפ"י תב"ע } 9988$ האומנם המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י התב"ע אך בבחינה ניתן לראות כי חדר המדרגות לא חושב כנדרש וכן מרפסות מקורות קיימות אינן מחושבות – על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש כולל חדר מדרגות ומרפסות מקורות ולוודא עמידה במותר כתנאי להפצה לגורמים מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע, סעיף 4.1.2(ג): 6" קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, מס' הקומות בכל חתך של הבניין יהא בהתאם למס' הקומות שנקבע לאזור מגורים בו הוא ממקום "באזור ג' יהא ניתן לאשר מבנים בהם גובה הקומה יה' נמוך מ-3.50 מטר, גם אם משמעות הדבר תוספת קומה ומלבד שגובה הינוי הסופי לא יעלה על זה שנקבע בתוכנית" קיים : 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת ואחת חלקית מתחת הכניסה הקובעת מוצע בבקשה: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת בגובה של 3.50 מטר כל אחת כאשר הקומה העליונה היא בנסיגה מחזית קדמית אך מייצרת קומה לעניין מספר קומות בחתך חישוב: 4 קומות (קיימות) + 3 קומות (מוצעות) = 7 קומות בחתך כאשר ישנה קומת אחת מתחת הכניסה הקובעת מפלס 1.98- בצד המערבי של הבניין והקומה העליונה קומה ו' מפלס 19.11+ הינה בחזית המרחית וכך מהווה 6 קומות בכל חתך גבהים: מותר עפ"י תב"ע 9988: סעיף 4.1.2(ח) "גובה מרצפה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.50 מטר", גובה הבינוי הינו נגזרת. מוצע בבקשה: גובה בניה מקסימלי של 22.61+ מ', כאשר		

גובה קומה חדשה בסך 3.50 מטר דבר המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין מספר קומות ומכך גובה בניין מרפסת זיז: מותר עפ"י תב"ע 9988: תותר הקמת מרפסת זיזיות בכל חזיתות הבניין, בכפוף להוראות המפורטות להלן: - עומק מירבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ' - מרפסת זיז בחזית צידית של הבניין לא יחרוג מ- 0.60 מטר מעבר לקו בניין צידי מותר. מוצע בבקשה: קומה ד' , מפלס +12.11, קומה מוצעת: חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.14 מטר וברוחב של 4.13 מטר בחזית צידית החורגת ב-0.60 מטר כמותר קומה ה' , מפלס +15.61, קומה מוצעת: חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.14 מטר וברוחב של 4.13 מטר בחזית צידית החורגת ב-0.60 מטר כמותר מרפסת גג: קומה ד' , מפלס +12.11, קומה מוצעת: חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מרואה בשטח של 17.83 מ"ר בתוך קווי הבניין קומה ו' , מפלס +19.11, קומה מוצעת: מוצעות 2 מרפסות גג כאשר אינן מחושבות בשטחי הבניה ומוצעות בתוך קווי הבניין כאשר מחושבת בשטחי הבניה		

ממ"דים: קומת מרתף , מפלס -1.98 : חזית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 10.63 מ"ר נטו קומה א' , מפלס +1.40 : חזית צפונית מזרחית: מוצע ממ"ד בשטח של 9.49 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 10.94 מ"ר נטו קומה ב' , מפלס +5.12 : חזית צפונית מזרחית: מוצע ממ"ד בשטח של 9.50 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 10.89 מ"ר נטו קומה ג' , מפלס +8.64 : חזית צפונית מזרחית: מוצע ממ"ד בשטח של 9.50 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 10.80 מ"ר נטו קומה ד' , מפלס +12.11 , קומה מוצעת: חזית צפונית מזרחית: מוצע ממ"ד בשטח של 9.49 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 11.16 מ"ר נטו קומה ה' , מפלס +15.61 , קומה מוצעת:		

חזית צפונית מזרחית: מוצע ממ"ד בשטח של 9.49 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 10.92 מ"ר נטו קומה ו', מפלס +19.11, קומה מוצעת: חזית מערבית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 10.99 מ"ר נטו מוצעים ממ"דים מחוץ לקווי הבניין מאושרים ע"י מחלקת השימור וועדת השימור ח. יציאה לגג: מותר עפ"י תבע: סעיף 4.1.2(יד)(5) "תובטח גישה לכלל הדיירים אל הגג לכל צורך, גישה מחדר המדרגות אל הגג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים ובגובה מינימלי, חדר יציאה אל הגג לא יימנה במספר הקומות המותר". מוצע בבקשה: קומה ז', מפלס +22.33 : יציאה מחדר המדרגות לקומת הגג בגובה של 2.20 מטר מעלית: מוצר עפ"י התב"ע סעיף י"ד (6) : - יש להעדיף התקנת מעליות בחלל חדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר קיים בבניין סעיף י"ד (7) (א) : בבניית חדש או בתוספת לבניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית במידת הצורך ייבנה בקומת המרתף או משולב בתא המעלית (ב)תאסר הקמת תחנת מעלית במפלס הגג. מוצעת מעלית פנימית בתוך הבניין כאשר הינה מוצעת בתוך דירות קיימות כאשר לדירות הנ"ל ישנה תוספת והם בעלים		

בהיתר , למעלית המוצעת ישנה תחנה בקומת הגג – על עורך הבקשה להסיר את התחנה למעלית מקומת הגג וכן להציג את חדר המכונות בקומת המרתף עפ"י התב"ע תכנית פיתוח: מוצע גמל מערכות ארון ריכוז מונים וחדר אשפה – בבחינת הבקשה נמצא שהמתקנים המוצעים בפיתוח הינם מוצעים בפיר סגורים בגובה של 1.80 מטר כמו"כ ישנה הוראה בתב"ע 9988 סעיף 4.1.2. י"ד. 8. : "חל איסור מוחלט על התקנת מיכליים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע" כמו"כ מוצע מתקן אשפה - פורסמה הקלה על עניין זה להלן - הקלה מקו בניין צידי (דרומי) עבור מתקני תברואה וכן עורך הבקשה הציג חישוב שטח קרקע חדיר שאינו קטן מ-15% העומד במותר חנות: קיימת חנות כאשר חלק מהחנות בתוך המגרש של הבקשה המוצעת, עפ"י התייעצות עם יוע"משית אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן נדרש לציין שהחנות לא כלולה בהיתר ולסמנה בצהוב – כפי המופיע ע"ג ההרמוניקה תכסית: מותר עפ"י התב"ע : $42\% * 767 \text{ מ"ר}$ (שטח החלקה) = 322.14 מ"ר עורך הבקשה הציג עמידה בתכסית המותרת ע"ג ההרמוניקה בקרה הנדסית: התוכנית המוצעת כולל חיזוקי מבנים כאשר עפ"י הצהרת מהנדס מצוין שלא נדרש אך עורך הבקשה המציא נוהל		

בקרה הנדסי חתום ע"י מאור ברעם מתאריך 20/05/2024 – על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת לבקשה וכן את ההרמוניקה החתומה ע"י מאור ברעם לאחר עדכון התוכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) תימוכין קניינים: תימוכין קניינים נבדקו ע"י הדסק לתיק עבור תמ"א 38 כפי הנראה לתיק הנ"ל לא התקבלו על החתימות של מבקשים שמוצעים תוספות בדירה שלהם – על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים כנדרש עבור משפחת פסוק כתנאי להפניה לגורמים אישור מחלקת הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 03/03/2024 ע"י גאולה שעיו – האישור ניתן עפ"י היתר לתמ"א 38 – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה לתוכנית המוצעת העדכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 30/11/2023 ע"י ענבל כהנה אישור שימור: התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 16/05/2024 ע"י קארין הלוי – על עורך הבקשה להמציא לתוכנית העדכנית אישור שימור כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה בכללותו עפ"י תב"ע 9988 כאשר נדרש לחשב את שטחי הבניה כנדרש ולוודא עמידה במותר וכן ישנם חוסר בתנאים שיושלמו כתנאי להפניה לגורמים כמו"כ יש להמציא תימוכין קניינים כנדרש		

- על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתכנית b. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי. בניית מרפסות בקו בניין תמא 38 לפי תכנית 615880 הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית הקלה מקו בניין ציד (דרומי) עבור מתקני תברואה	10/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	הגשת ערבות בנקאית על סך 46,841 ש"ח בעבור שימור והעתקת עצים (שימור - 45,484 ש"ח, העתקה - 1,357 ש"ח)	12
	מחלקת שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 34,513 ש"ח	13
	יש להמציא טופס הוכחה כי נדרש בחיזוק הבניין ע"י מתכנן השלד / עורך הבקשה	14
	הצהרת עורך הבקשה בצורך בחיזוק הבניין	15

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה:

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להכיר מהקלה שפורסמה לעניין בינוי עפ"י תמ"א 38 להקלה עבור גמישות בקווי בניין לצורך תוספת לבניינים לשימור או לפרסם הקלה ייעודית .

באם תחליט הוועדה שניתן להכיר המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצא וחריגות מקווי הבניין המאושרים.

עפ"י תב"ע 9988 , סעיף ה(1) (ו') : " תתאפשר גמישות בקווי הבניין לצורך תוספת לבניינים לשימור בנוסף לגמישות המתאפשרת לצורך שימור עצים ותיקים (סעיף 4.1.2 ה.1.1"א) וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולשימוע בשלב ההיתר"

מוצע בינוי בחזית אחורית בקו בניין של 5 מטר המצומצם ל-3 בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה הציע בינוי מחוץ לקו בניין והתקבל אישור מוועדת השימור ומחלקת השימור על חריגה זו כאשר פורסמה הקלה "בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי" – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין גמישות בקווי בניין לצורך תוספת לבניינים לשימור

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש כולל חדר מדרגות ומרפסות מקורות ולוודא עמידה במותר כתנאי להפניה לגורמים

מעלית:

על עורך הבקשה להסיר את התחנה למעלית מקומת הגג וכן להציג את חדר המכונות בקומת המרתף עפ"י התב"ע

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת לבקשה וכן את ההרמוניקה החתומה ע"י מאור ברעם לאחר עדכון התוכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים)

תימוכין קניינים:

תימוכין קניינים נבדקו ע"י הדסק לתיק עבור תמ"א 38 כפי הנראה לתיק הנ"ל לא התקבלו על החתימות של מבקשים שמוצעים תוספות בדירה שלהם – על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים כנדרש עבור משפחת פסוק כתנאי להפניה לגורמים

אישור מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור בתאריך 03/03/2024 ע"י גאולה שעיו – האישור ניתן עפ"י היתר לתמ"א 38 – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה לתוכנית המוצעת העדכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים)

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא לתוכנית העדכנית אישור שימור כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים)

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפים המופיעים בתכנית b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2016/0027.01</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הצד תואמת תב"מ, תוספת 25 מ"מ על הגג ותוספת מחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אצילוב יונתן
עורך הבקשה	אדריכל מולדובסקי יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

פאול פרנקל 7(407), נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8516	תחילת תוקף	12/10/2005			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים רלוונטיים לבקשה:

-בתאריך 7.1.24 הופק היתר מס' 119040 בת.ב 7/523.5

להשלמת דירת גג ומרפסת זיז לדירה הצמודה.

-בתאריך 8.5.17 הופק היתר מס' 111190 בת.ב 16/27

להשלמת 2 דירות גג ומרפסות זיז בבניין.

בתאריך 29.2.16 הופק היתר מס' 109676 בת.ב. 7/523.3

לתוספת קומת מרתף עבור מחסנים לכניסה הסמוכה.

בתאריך 30.10.12 הופק היתר בניה מס' 104805 בת.ב. 7/523.2

לתוספת בניה מכוח תכנית 8516 בכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש : 30644 חלקה:22 ברחוב פאול פרנקל 7, נווה יעקב
קיים בניין מגורים בן 3 כניסות, 5 קומות מעל קומת מחסנים ומקלט , ובו 24 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעים:

כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 3 דיירים בשטח עד 8% משטח הדירה,

מעטפת לדירה 14 בקומה ב' לצורך הרחבת הקומה מעל

הרחבת דירה 16 בקומה ג' מכוח תכנית 8516 ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין

תוספת קומת גג לדירה 16 מכוח תכנית 3907 בשטח של : 28.40 מ"ר

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

שינוי מסעיף 10 בתקנון תב"ע 3907 בדבר נסיגה של 1.20 מ" מקו הבניין הקיים.

בניית 25 מ"ר על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907, בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לעניין
בניית תוספת קומה+ גובה.

בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר 40% מקו הבניין, עפ"י תוכנית צל מהיתר 2016/0027.00.

בניית מחסנים עד 8% משטח הדירה

בניה בשונה משלביות הביצוע עמודה אחת בלבד.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2.4.24

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	
11/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מדובר בבקשה ברחוב פאול פרנקל 7 בשכונת נווה יעקב במסגרת הבקשה מוצעים:	
כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 3 דיירים בשטח עד 8% משטח הדירה,	
מעטפת לדירה 14 בקומה ב' לצורך הרחבת הקומה מעל	
הרחבת דירה 16 בקומה ג' מכוח תכנית 8516 ומרפסת זיז	

מחוץ לקווי הבניין תוספת קומת גג לדירה 16 מכוח תכנית 3907 בשטח של : 28.40 מ"ר אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים להלן: שטחי בניה – שטחים עיקריים יש לצמצם את שטח הבינוי המוצע בקומת הגג עד 25 מ"ר בהתאם למותר. מחסנים בקומת המרתף מבוקשת כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 4 דירות 3 דירות מבקשים + מחסן נוסף כתכנית צל . התכנית החלה כפופה לתכנית מתאר 62 . בהתאם לנהלי המחלקה, הכניסה לקומת המחסנים תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף כפי שאושר לכניסה הצמודה בהיתר מס' 109676. יש להראות אוורור מכני למחסנים לפי נתוני המערכת, שטחי המחסנים המוצעים עומדים במסגרת ה-8% המותרים. אך יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה לכך ששטח כל מחסן אינו עולה על 8% משטח הדירה.		

הוגשו הסכמות של 7 דיירים – מעל ה-2/3 הנדרשים. נדרשים תיקונים ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8516 תחילת תוקף:	11/07/2024	חוות דעת תכנונית

12/10/2005 ייעוד הקרקע: מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה: 3907,1542 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 – מחייב הבקשה אינה תואמת נספח, פורסמו הקלות בגין השינויים המבוקשים כנדרש. שלבי ביצוע לפי סעיף 9ח בתקנון התכנית: תוספות הבנייה בחזית תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד צמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהניף אחד. המבוקש אינו עונה לדרישה זו שכן הדירה הצמודה בחדר המדרגות אינה מוצעת במסגרת הבקשה. פורסמה הקלה "לבניה בשונה משלביות הביצוע לעמודה		

אחת בלבד " נראה כי אושר היתר נוסף לבינוי חלקי בהקלה משלביות ביצוע , הבקשה הנ"ל משלימה את הבינוי הצמוד לדירה 23. על כן אין מניעה לאשר את הבינוי המבוקש. קווי בניין #200f#אחבהחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: #200f#x200f23.4.23#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין אחורי:בחזית מזרחית, מוצעת מרפסת זיז החורגת בכ- 2.00 מ' מקו הבניין פורסמה הקלה כנדרש "לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר 40% מקו הבניין, עפ"י תוכנית צל מהיתר 2016/0027.00". המוצע תואם למותר ועומד ב2.00 מ' המותרים במרווח האחורי, אין מניעה לאשר. גובה וקומה בהתאם לסעיפים 9 (ד) (ה) בתקנון תכנית 8516: מס' הקומות המירבי לבלוק מס' 407 יהא 4 קומות מעל קומת מקלט גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1		

פורסמה הקלה: ל"בניית 25 מ"ר על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907, בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לענין בניית תוספת קומה+ גובה" איו מניעה לאשר את החריגה בגובה וקומה בהתאם לתקנון 3907 בהתאם להיתרים קודמים מאושרים ראה תיאור בקשה. שטחי בניה – שטחים עיקריים -הרחבת דירה 16 במפלס +8.40 קומה ג' בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 8516 תותר תוספת בינוי בשטח של 23.80 מ"ר להרחבת הדירה הקיימת. שטח מבוקש: 23.24 מ"ר עומד במותר -תוספת קומת גג לדירה 16 במפלס +11.20 בהתאם לסעיף 10(ה) בהוראות התכנית 3907 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. מוצעת תוספת בינוי בשטח של 28.40 מ"ר ללא נסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים. פורסמה הקלה הבאה:		

"בניית 25 מ"ר על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907, בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לעניין בניית תוספת קומה+ גובה." אין מניעה לאשר את הבינוי ללא נסיגה כפי שנבנה ואושר בהיתרים קודמים. יש לצמצם את שטח הבינוי המוצע עד 25 מ"ר בהתאם למותר. רוב קנייני לבינוי ע"ג גג משותף בהתאם למדיניות המחלקה, מאחר ומדובר בגג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה בבניין מרובה כניסות. לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. בכניסה ב' המבוקשת ישנם 8 דירות, נדרשת הסכמה של 5 דיירים. הוגשו הסכמות של 7 דיירים – מעל ה-2/3 הנדרשים. מעטפת לדירה 14 במפלס +5.60 קומה ב' מבוקשת מעטפת לטובת בינוי הקומה מעל מכוח תכנית 8516 בעלי הדירה מופיע בטבלת מבקשים/בעלים וחתם במעמד פתיחת התיק. אין מניעה לאשר. מחסנים בקומת המרתף מבוקשת כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 4 דירות		

3 דירות מבקשים + מחסן נוסף כתכנית צל התכנית החלה כפופה לתכנית מתאר 62 . בהתאם לנהלי המחלקה, הכניסה לקומת המחסנים תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף כפי שאושר לכניסה הצמודה בהיתר מס' 109676. יש להראות אוורור מכני למחסנים הוצגה תכנית צל עבור ארבעת דיירי הכניסה כנדרש. לפי נתוני המערכת, שטחי המחסנים המוצעים עומדים במסגרת ה-8% המותרים. אך יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה לכך ששטח כל מחסן אינו עולה על 8% משטח הדירה. רוב קנייני לבינוי ע"ג שטח משותף כאמור לעיל, התקבלו הסכמות של 7 דיירים מתוך 8 דיירים בכניסה – מעל ה-2/3 הנדרשים. מרפסת זיז במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת זיז לדירה 16 בחזית אחורית החורגת מקו הבניין בכ-2.00מ' בשטח של 11.88 מ"ר .		

בהתאם לסעיף 10(ז) לא תותר בניית מרפסות זיז. פורסמה הקלה ל"בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר 40% מקו הבניין, עפ"י תוכנית צל מהיתר 2016/0027.00." המוצע תואם לתכנית צל מאושרת ועומד ב2.00מ' המותרים במרווח האחורי אין מניעה לאשר. הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בבניין כנדרש. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר בתאריך 17.6.24 אגף שפ"ע- אושר בתאריך 16.4.24 תכנית חיזוקים תקנון התכנית אינו כולל צורך בנוהל בקרה הנדסי בהתאם לת"י 413.		
	12/03/2024	השלמת פרסום

שינוי מסעיף 10 בתקנון תב"ע 3907 בדבר נסיגה של 1.20 מ"מ מקו הבניין הקיים. בניית 25 מ"מ על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907, בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לעניין בניית תוספת קומה + גובה. בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר 40% מקו הבניין, עפ"י תוכנית צל מהיתר 2016/0027.00. בניית מחסנים עד 8% משטח הדירה בניה בשונה משלכיות הביצוע עמודה אחת בלבד.		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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה ברחוב פאול פרנקל 7 בשכונת נווה יעקב

במסגרת הבקשה מוצעים:

כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 3 דיירים בשטח עד 8% משטח הדירה,

מעטפת לדירה 14 בקומה ב' לצורך הרחבת הקומה מעל

הרחבת דירה 16 בקומה ג' מכוח תכנית 8516 ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין

תוספת קומת גג לדירה 16 מכוח תכנית 3907 בשטח של : 28.40 מ"ר

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים להלן:

שטחי בניה – שטחים עיקריים

יש לצמצם את שטח הבינוי המוצע בקומת הגג עד 25 מ"ר בהתאם למותר.

מחסנים

בקומת המרתף מבוקשת כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 4 דירות

3 דירות מבקשים + מחסן נוסף כתכנית צל .

התכנית החלה כפופה לתכנית מתאר 62 .

בהתאם לנהלי המחלקה,

הכניסה לקומת המחסנים תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף

כפי שאושר לכניסה הצמודה בהיתר מס' 109676.

יש להראות אוורור מכני למחסנים

לפי נתוני המערכת, שטחי המחסנים המוצעים עומדים במסגרת ה-8% המותרים.

אך יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה לכך ששטח כל מחסן אינו עולה על 8% משטח הדירה.

הוגשו הסכמות של 7 דיירים – מעל ה-2/3 הנדרשים.

נדרשים תיקונים ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0542.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 יח"ד מעל בניין קיים סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	האשם חאלד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דבאג' מחמוד
מתכנן השלד	מהנדס עיסא טלאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל קמר 2, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	294	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
253575	תחילת תוקף	07/03/2020	1	מגורים ב	377
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו היתרים בחלקה הנידונה .

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה, ברחוב אל קמר 2, בניין קיין בן 2 קומות .

גוש: 30610 חלקה: 294.

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס +0.00:

יח"ד מס' 1- מוצע שינוי בקירות חיצונים ומחיצות פנימיות .

קומה א' במפלס +3.38:

יח"ד מס' 2- מוצע שינוי בקירות חיצונים ומחיצות פנימיות .

יח"ד מס' 3- מוצע שינוי בקירות חיצונים ומחיצות פנימיות .

קומה ב' במפלס +7.27:

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 4-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 5-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ג' במפלס +10.14:

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 6-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומת גג במפלס +13.26 :

מוצע עליה לקומת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"חריגה מקווי בניין לצורך הבלטת קירות חיזוק לבניין בפני רעידות אדמה. "

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 294 .

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

מידע קודם

	מתאריך	
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: הבינוי המוצע ע"ג בינוי קיים שלא נמצא לו היתר לכן יש להציג את השטחים הקיימים כמוצעים או לחלופין להציג היתר. -יש לחשב את היציאה לגג כנדרש לסך שטחי הבנייה. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון: נוהל בקרה הנדסית: יש להגיש חו"ד זו כנדרש. 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.	11/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 253575-תחילת תוקף 07/03/2020, אזור מגורים ב. 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- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה	11/07/2024	חוות דעת תכנונית

ברוחים ע"פ סעיף 4.03-(10)- המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לענין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5580.00 שהוגש מיום 25.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי בהתאם 762708. קו בניין מסומן באדום בהתאם 762708. קו בניין מסומן בירוק קו עבור 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאם לתכנית 253575. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות בכל חתך." קיים בבקשה-2 קומות מעל הקרקע. מוצע בבקשה- 2 קומות מעל הקרקע- 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".		

קיים בבקשה- 3 יח"ד. מוצע בבקשה- 3 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 435 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- 696 מ"ר = $435 \times 160\%$ קיים בבקשה: עיקרי קיים מעל הקרקע: 339.41 מ"ר. שירות קיים מעל הקרקע: 14.87 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 198.80 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 73.14 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה+ הקיים= 626.72 מ"ר (פחות שטח מרפסות זיז מקורות שהם מעבר). הבינוי המוצע ע"ג בינוי קיים שלא נמצא לו היתר לכן יש להציג את השטחים הקיימים כמוצעים או לחלופין להציג היתר. -יש לחשב את היציאה לגג כנדרש לסך שטחי הבנייה. מחסנים: לא מוצע בקשה זו מחסנים . ניהול מי נגר:		

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +7.27: יח"ד מס' 4-מוצעות מרפסות : מרפסת גג מקורה בשטח- 11.98 מ"ר. יח"ד מס' 5-מוצעות מרפסות : מרפסת גג לא מקורה בשטח- 29.78 מ"ר. קומה ג' במפלס +10.14: יח"ד מס' 6-מוצעות מרפסות: מרפסת גג לא מקורה בשטח- 55.22 מ"ר. מרפסת גג מקורה בשטח- 11.99 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 253575 – סעיף 7.1- "לא תותר בניה בשלבים , הבניה תבוצע בהינף אחד" המוצע בבקשה בהינף אחד- אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומה ב' במפלס +7.27:		

יח"ד מס' 4-מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים, בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. יח"ד מס' 5-מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים, בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. קומה ג' במפלס +10.14: יח"ד מס' 6-מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים, בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 02/05/2023 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה, התקבלה חתימה במעמד פתיחת התיק ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 20.06.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 26.06.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 20.05.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 27.05.2024 - "לאשר את הבקשה".		

אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 04.06.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". יש להגיש חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקווי בניין לצורך הבלטת קירות חיזוק לבניין בפני רעידות אדמה	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5

6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי- מחלקת דרכים
13	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 8,745 ש"ח בעבור שימור העצים מהתב"ע -

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

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

יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע.

-יש להשלים תנאים טרם דיון.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה:

הבינוי המוצע ע"ג בינוי קיים שלא נמצא לו היתר לכן יש להציג את השטחים הקיימים כמוצעים או לחלופין להציג היתר.

-יש לחשב את היציאה לגג כנדרש לסך שטחי הבנייה.

ניהול מי נגר:

– יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון:

נוהל בקרה הנדסית:

יש להגיש חו"ד זו כנדרש.

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 - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2015/0843.10</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרנובסקי שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

, נוה יעקב כף החיים 6-10

גוש	חלקה	בשלמות
30645	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10120	תחילת תוקף	13/07/2007			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 30.03.2023 בת.ב 2015/0843.02 ובו אושר "הרחבה על הצד עפ"י תב"ע ובניית 25 מ"ר על הגג +בניית מרפסת בחזית מזרחית".

- בתאריך 09.06.2024 בת.ב 2015/0843.03 ובו אושר "תוספת ממ"ד, מחסנים ומרפסות"

- בתאריך 09.09.2015 בת.ב 2014/0385.01 ובו אושר "תוספת 25 מ"ר על הגג עפ"י תב"ע 3907".

- בתאריך 28.01.2020 בת.ב 2014/0385.02 ובו אושר "תוספת בנייה ע"פ תב"ע, 5% השלמת דירת גג, בניית ח. מחוזק ומרפסות".

- בתאריך 07.11.2017 בת.ב 2016/0763.00 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע ותוספת ממ"ד בקומת קרקע".

- בת.ב 2015/0843.05 אשר נמצא בהליכי רישוי מתקדמים- ובו אושר "תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג, תוספת ממ"ד ומרפסות"

- בתאריך 30.06.2024 בת.ב 2015/0843.09 ובו אושר "תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסות"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב מעגלות הרב פרדס 76, בניין מדורג בן 4, מרובה כניסות.

גוש: 30645 חלקה: 2.

מצב מוצע:

קומת כניסה מפלס -1.38 :

דירה 17- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת.

קומה א' במפלס +1.37:

דירה מס' 19 -מוצעת תוספת בנוי למגורים ומרפסות זיז .

קומה ב' במפלס +4.12:

דירה מס' 21- מוצעת תוספת בנוי למגורים ומרפסות זיז .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

" בנייה בשונה מנספח הבינוי. "

"חריגה עד 40% מקו בניין לתוספת מרפסת זיז".

"בניה שלא בהינף אחד".

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 10120 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת המעטפת בהתאם למוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	מתאריך 15/07/2024	הכנת 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: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:	15/07/2024	חוות דעת תכנונית

* 10120 -תחילת תוקף 13/07/2007, איזור מגורים מיוחד. כפיפות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 10120 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 10120 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . פורסמה הקלה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת כניסה מפלס 1.38- : דירה 17- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי- המעטפת הינה בשטח קטן מהמותר ע"פ נספח- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס 1.37+: דירה מס' 19 -מוצעת תוספת בנוי למגורים ומרפסות זיז – התוספת בשטח קטן מהמותר ע"פ נספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה), המרפסות בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי מרפסות). קומה ב' במפלס 4.12+: דירה מס' 21- מוצעת תוספת בנוי למגורים ומרפסות זיז –		

התוספת בשטח קטן מהמותר ע"פ נספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה), המרפסות בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5625.00 שהוגש מיום 25.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות בתחום קווי בניין מאושרים. המרפסות חורגות מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיפים מרפסות זיז). מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת לקומות קיימות. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה: השטחים המוצעים בבקשה ע"פ נספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +1.37: דירה מס' 19 - מוצעת תוספת בנוי למגורים בשטח- 23.38 מ"ר. קומה ב' במפלס +4.12: דירה מס' 21 - מוצעת תוספת בנוי למגורים בשטח- 23.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומד בשטחים במותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע:		

תבע 10120 -סעיף 5.3 –" בניית התוספות תבוצע בשלבים 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 לא עומד בהוראות התבע פורסמה הקלה לעניין לשביות ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד: לא מוצע בבקשה הנ"ל ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות זיז : מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +1.37: דירה מס' 19 -מוצעות מרפסות זיז חורגות מקווי בנין מאושרים. מרפסות מקורות: בשטח- 10.69 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ'- בקשות שחלות עליהן תוכנית מתאר – ניתן לאשר מרפסות בעומק של עד 1.50 מ' -עומד במותר. במרווח- קו בנין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. מרפסת לא מקורה: בשטח- 3.20 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ'- בקשות שחלות עליהן תוכנית מתאר – ניתן לאשר מרפסות בעומק של עד 1.50 מ' -עומד במותר. במרווח- קו בנין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. קומה ב' במפלס +4.12:		

דירה מס' 21- מוצעות מרפסות זיז חורגות מקווי בניין מאושרים. בשטח- 10.62 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ'- בקשות שחלות עליהן תוכנית מתאר – ניתן לאשר מרפסות בעומק של עד 1.50 מ'- עומד במותר. במרווח- קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- המוצע עומד בהנחיות המחלקה. מוצגת תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים: התוספות המוצעות תואמות לנספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 16.06.24- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 15.07.24- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 10120- אינה כוללת סעיף ניהול בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 10120 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת המעטפת בהתאם למוצע.		

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח הבינוי חריגה עד 40% מקו בניין לתוספת מרפסות זיז בניה שלא בהינף אחד.	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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 התב 10120 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת המעטפת בהתאם למוצע.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2014/0783.03</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, בניית מרפסת זיז ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר תמייב בנימין
עורך הבקשה	הנדסאי תמייב אילי יצחק
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שירת הים 18, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8142	תחילת תוקף	01/12/2003			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר מס' 53926 בת.ב 2000/404.3 הופק בתאריך 4.4.2005

להרחבות דיור עבור 3 יח"ד

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30717 חלקה: 15 ברחוב" שירת הים 12 שכונת רמות קיים בניין מגורים מאסיבי ובו 4 כניסות, 5 קומות מעל קומת מחסנים ומקלטים. במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה מס' 4 בקומה הראשונה מכוח תכניות 8142 ו- 4922 הכוללות: תוספת שטח עיקרי של 55.03 מ"ר, מרפסת זיז ומחסן בקומת המרתף.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב
הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש
הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ במקום 1.50 מ"מ

תום מועד הגשת התנגדויות: 9.6.24

הוגשה התנגדות 1 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	
11/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	. מדובר בבקשה ברחוב: שירת הים 12 שכונת רמות במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה מס' 4 בקומה הראשונה מכוח תוכניות 8142 ו- 4922 הכוללות: תוספת שטח עיקרי של 55.03 מ"ר, מרפסת זיז ומחסן בקומת המרתף. התקבלה התנגדות 1 לבקשה, להלן ציטוט מתוך ההתנגדות: "כבר הגדלתי את הדירה.. אני אישה מבוגרת וזקוקה לשקט ".. תוכן ההתנגדות אינו רלוונטי למהות הבקשה, התכנית החלות מאפשרות תוספת חדרים, מרפסות ומחסנים לבניין הקיים המתנגדת מימשה את זכותה להגדלת דירתה וראוי

שהמבקש יהיה זכאי לממש את זכותו להרחבת דירתו . לאור זאת, הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת לדין בהתנגדויות להלן התיקונים הנדרשים : מרפסות זיז בחזית הצידיית, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 7.94 מ"ר בעומק של 2.00 מ' במקום ה-1.50 מ' המותרים. פורסמו ההקלות הבאות כנדרש. הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.50 מ' " מאחר והמרפסת מבוקשת בחזית צידית, תקנות סטייה ניכרת קובעות כי ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ולהשאיר מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה. נוסח ההקלה שפורסם אינו מדויק, ניתן יהיה להכיר בנוסח שפורסם. 10% מהמרווח מהווה עומק של 1.90 מ' ולא 2.00 מ' כמבוקש- יש לצמצם. שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 9(ז) בהוראות התכנית:		

תוספות הבניה בחזיתות הבניין והצמודות מסביב לחדר מדרגות אחד, תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה. הרחבת דירה 4 מבוקשת בקומה ראשונה מעל תוספת קיימת המאושרת בת.ב 00/404.3 על כן התוספת עומדת בשלביות הביצוע מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא אך גג המרפסת אינו מוצע כמרפסת לרווחת השכן כולל מעקה תיקני, נדרש להציג.		
חוות דעת תכנונית	11/07/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 8142 תחילת תוקף: 01/12/2003 ייעוד הקרקע: מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה: 4922 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 – מחייב נספח הבינוי מותיר בניית מרפסת זיז בעומק 1.50 מ' בעוד שהמרפסת המבוקשת בעומק 2.00 מ'. פורסמה הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב – כנדרש. שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 9(ז) בהוראות התכנית: תוספות הבניה בחזיתות הבניין והצמודות מסביב לחדר מדרגות אחד, תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה. הרחבת דירה 4 מבוקשת בקומה ראשונה מעל תוספת קיימת המאושרת בת.ב. 00/404.3		

על כן התוספת עומדת בשלביות הביצוע מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. גג המרפסת אינו מוצע כמרפסת לרווחת השכן כולל מעקה תיקני, נדרש להציג. קווי בניין #200f#אחבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: #200f#x200f26/11/23#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין צידי: מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו הבניין בכ- 2.00מ' פורסמה הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש. נוסח ההקלה אינו נכון שכן מדובר בחזית צידית לפיה: בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ניתן במרווח הצידי ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מאחר של 2.70מ' מגבול המגרש, ניתן להכיר בנוסח שפורסם. 10% מהמרווח הינו 1.90מ' בלבד ולא 2.00מ' כמבוקש. יש לצמצם את עומק המרפסת כאמור. שטחי בניה – שטחים עיקריים הוראות תכנית 8142 מגדירה טבלת שטחים כוללת מעל מפלס 0.00 ומתחתיו. בהתאם לסעיף 9(1) יותר תוספות בנייה בקומות הקרקע, א', ב' ו-ג' לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות		

בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בטוש אדום. תכנית 4922 כוללת בנספח מס' 8 טבלת שטחים. להלן פירוט השטחים המותרים – מכוח תכנית 4922 מותרת תוספת חדר בשטח של 24.00 מ"ר מכוח תכנית 8142 מותרת תוספת חדר בשטח של 35.10 מ"ר סה"כ שטח מותר-59.10 מ"ר סה"כ שטח מוצע – 55.30 מ"ר עומד במותר מחסן בקומת המרתף מבוקש מחסן לדירה 4 בשטח של 10.44 מ"ר המחסן כאמור משלים את קומת המחסנים לעמודת המבקשים בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 8142. אין מניעה לאשר. מרפסות זיז בחזית הצידית, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 7.94 מ"ר		

בעומק של 2.00 מ' במקום ה-1.50 מ' המותרים. פורסמו ההקלות הבאות כנדרש. הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.50 מ' " מאחר והמרפסת מבוקשת בחזית צידית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ולהשאיר מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה. נוסח ההקלה שפורסם לעניין זה אינו מדויק , ניתן להכיר בנוסח שפורסם. בנוסף, 10% מהמרווח מהווה עומק של 1.90 מ' ולא 2.00 מ' כמבוקש- נדרש לצמצם. התנגדויות התקבלה התנגדות 1 , כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן ציטוט מתוך ההתנגדות: "כבר הגדלתי את הדירה.. אני אישה מבוגרת וזקוקה לשקט .." תוכן ההתנגדות אינו רלוונטי למהות הבקשה, התב"עות החלות בחלקה מאפשרות תוספת חדרים, מרפסות ומחסנים לבניין הקיים כפי שהמתנגדת מימשה את זכותה להגדלת דירתה, ראוי שהמבקש יהיה זכאי לממש את זכותו להרחבת דירתו. לאור זאת, הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את		

המתנגדת לדיון בהתנגדויות		
אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:		
אגף שפ"ע –אושר מתאריך 19.6.24		
תכנית חיזוקים		
הוראות התכנית אינו כוללות סעיף בדבר נוהל בקרה לפי תמ"א 38 או תכנית חיזוקים לפי תקן 413.		
הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב	19/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש		
הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ במקום 1.50 מ"מ		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

. מדובר בבקשה ברחוב: שירת הים 12 שכונת רמות

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה מס' 4 בקומה הראשונה מכוח תוכניות 8142 ו-4922 הכוללות:

תוספת שטח עיקרי של 55.03 מ"ר,

מרפסת זיז ומחסן בקומת המרתף.

התקבלה התנגדות 1 לבקשה, להלן ציטוט מתוך ההתנגדות:

"כבר הגדלתי את הדירה.. אני אישה מבוגרת וזקוקה לשקט .."

תוכן ההתנגדות אינו רלוונטי למהות הבקשה,

התכנית החלות מאפשרות תוספת חדרים, מרפסות ומחסנים לבניין הקיים

המתנגדת מימשה את זכותה להגדלת דירתה וראוי שהמבקש יהיה זכאי לממש את זכותו להרחבת דירתו .

לאור זאת, הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת לדין בהתנגדויות

להלן התיקונים הנדרשים :

מרפסות זיז

בחזית הצידי, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 7.94 מ"ר

בעומק של 2.00 מ' במקום ה-1.50 מ' המותרים.

פורסמו ההקלות הבאות כנדרש.

הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב

הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש

הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.50 מ'""

מאחר והמרפסת מבוקשת בחזית צידית,

תקנות סטייה ניכרת קובעות כי ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ולהשאיר מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה.

נוסח ההקלה שפורסם אינו מדויק, ניתן יהיה להכיר בנוסח שפורסם.

10% מהמרווח מהווה עומק של 1.90 מ' ולא 2.00 מ' כמבוקש- יש לצמצם.

שלבי ביצוע

בהתאם לסעיף 9(ז) בהוראות התכנית:

תוספות הבניה בחזיתות הבניין והצמודות מסביב לחדר מדרגות אחד, תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

הרחבת דירה 4 מבוקשת בקומה ראשונה מעל תוספת קיימת המאושרת בת.ב. 00/404.3

על כן התוספת עומדת בשלביות הביצוע מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא אך

גג המרפסת אינו מוצע כמרפסת לרווחת השכן כולל מעקה תיקני, נדרש להציג.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2019/0008.02</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ומרפסת, לדירות 9 ו-13
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קופשיץ חנה
עורך הבקשה	קצבורג יעל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

מאיר בלבן 3, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
208694	תחילת תוקף	08/04/2017			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות 16 יח"ד סך הכל, כאשר ישנו דירוג בין הקומות בין שני אגפי המבנה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירות 9, 13,

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +2.80 קומה ראשונה: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 5.21 מ"ר, ושטח מרפסת בהיקף של 4.62 מ"ר, לדירה מס' 9

מפלס +5.60 קומה שנייה: מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה מס' 13 בהיקף של 1.80 מ"ר ושטח מרפסת בהיקף של 14.70 מ"ר, לרבות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה

מפלס +8.40 קומה שלישית: מוצעת תוספת קומה חדשה לדירה מס' 13 הכוללת שטחים עיקריים, ד

ושטח מרפסות בהיקף כולל של 62.11 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעין במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בניה לתוספות לדירות 1,4,12,8 בבניין באגף הצפוני בתיק מס' 2012.375.5 , ההיתר בתיק זה הופק בתאריך 24/05/2021 , במסגרתו בקשו בניה לפי תב"ע בהיקף כולל של 313 מ"ר לכל הדירות בבקשה.

בנוסף קיימת בקשה פעילה בתיק 2019/0008.3 לתוספות בניה ומחסנים לדירות.

בקשה זו טרם יצא היתר בגינה והיא נידונה לאישור בוועדה

סוג בקשה: תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק,

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 , תום מועד להגשת התנגדויות: 28/01/2021 , לא התקבלו התנגדויות.

מאוחר יותר לאחר הדיון ובעקבות החלטת הוועדה התיק יצא לפרסום , להלן נוסח ההקלות שפורסמו:

הקלה בגין מרפסת בעומק של עד 2 מטר

הקלה בגין בניה בשונה מהנספח

הקלה בגין ניווד שטחים מקומת הגג לקומה 3

תום מועד להגשת התנגדויות 28/03/2023 , התקבלו 3 התנגדויות לפרסום החוזר.

תנאים טרם דיון:

מדובר בתיק ישן שנפתח לפני ההנחיה של התנאים לפני דיון.

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בבקשה שנידונה בעבר, וכעת לאור החלטת הוועדה הקודמת וההתנגדויות בתיק, הבקשה הותאמה לנספח הבינוי , למעט המרפסות שבוקשו בהיקף קטן יותר. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד. לגבי אישור החיזוק שהתקבל בתיק, נעשו אי אילו שינויים בתכנית אשר משפיעים על אישור החיזוק שהתקבל, תנאי להפצה גורמים יהיה קבלת אישור חיזוק מבנים מעודכן לתכנית הנוכחית.
14/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 208694 תחילת תוקף: 08/04/2017 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: התכנית החלה ביטלה את הכפיפות לתכנית מתאר 62 לירושלים

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 29/11/2022 וההחלטה היתה לפרסם הקלה בגין המרפסת המוצעת ולבניה שלא לפי נספח, בנוסף היו ליקויים שונים שהיה נדרש לתקן הליקויים תוקנו כנדרש , ובוצע פרסום לאחר הדיון בוצע פרסום כנדרש, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 28/03/2023 והתקבלו 3 התנגדויות מאוחר יותר התיק עלה לדיון בוועדת משנה בתאריך 12/09/2023 , התיק נבחן בוועדה יחד עם תיק 2019/0008.3 מאחר ומדובר בשני בקשות באותו בניין המוצעות במיקום זהה וסותרות אחת את השניה. הוועדה שמעה את הצדדים בתיק 2018/0008.3 ובבקשה הנוכחית שמעה חלק מהמתנגדים ובחנה את יתר ההתנגדויות כתובות, מאחר ומדובר בשתי בקשות באותו בנין ומוצעות במיקום זהה אך סותרות אחת את השניה. החליטה הוועדה בבקשה זו כי לא ניתן לאשר בינוי שאינו תואם תב"ע כאשר אין הסכמה של כל העמודה לשינוי התכנוני מהנספח ע"כ יש להציע את הבינוי בעמודה בהתאמה לנספח הבינוי. ולכן החלטת הוועדה היתה כי יש להציג את הבינוי בבקשה בהתאמה לנספח הבינוי ולבצע משלוח הודעות בגין השינוי. לפיכך, לאור התיקונים שבוצעו בתיק, התיק מובא לדיון חוזר בוועדה, להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף 4.1.2(ה'), סטייה ניכרת לעניינים הבאים:		

1. גובה – מוצעת תוספת קומה בהתאם לגובה המותר. 2. קווי בניין – אין חריגות מקו הבניין. 3. מספר יח"ד – אין תוספת יח"ד בבקשה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הנספח מחייב חלקית לעניין גובה וקווי בניין. הבקשה תואמת חלקית לנספח כמפורט להלן: מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת בניית מעטפת לדירה מס' 6 לטובת תוספת בניה מוצעת מעל. התקבלה חתימת בעל הדירה על מעטפת זו ואין מניעה לאשר. מפלס +2.80 קומה ראשונה: לדירה מס' 9 מוצעות תוספת בניה בחזית הדרומית , השטח המוצע בנישה בסמיכות למטבח הינו שטח התואם נספח במדויק ואין מניעה לאשר, בנוסף, בחזית הדרומית מוצעת מרפסת זיז המוצעת בהיקף קטן יותר ממה שהנספח מציע, כאשר ע"פ נספח הבינוי המרפסת מוצעת לכל רוחב הבית. התקבל אישור מנהל האגף למרפסת זו , אף שהיא מוצעת בהיקף קטן, מאחר ואין נצפות בחזית זו. בחינת עמידת המרפסת בתקנות התכנון והבניה:		

עומק: עומק המרפסת הינה 2 מטר- כפי המאושר בתכנית. שטח: המרפסת מבוקשת בשטח של 4.62 מ"ר ואין מניעה לאשרה מרווחים: המרפסת עומדת בקווי הבניין המותרים תכנית צל: אין צורך בתכנית צל- מוצעת מכח תכנית. צמד מרפסות: בחזית זו ישנה מרפסת מוצעת לקומה שמעל, מה שמייתר צמד מרפסות. מפלס +5.60 קומה שנייה: לדירה מס' 13 מוצע שטח עיקרי קטן בנישה בחזית דרומית בהיקף של 1.89 מ"ר אשר תואם נספח במדויק ואין מניעה לאשרו. בנוסף לדירה זו מוצעת מרפסת בחזית הדרומית אשר תואמת נספח ואין מניעה לאשר. לדירה זו מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה מפלס +8.40 קומה שלישית: מוצעת תוספת קומה חדשה לדירה מס' 13 הכוללת שטחים עיקריים, ושטח מרפסות בהיקף כולל של 62 מ"ר. השטח המבוקש תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2018.5613.00 שנמסר בתאריך: 10/05/2018 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 208694 זו. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע. מספר קומות מוצעות וקיימות: 5 מעל הקרקע, בהתאם למותר גבהים אין בתכנית החלה במגרש התייחסות לגובה מותר, גובה התוספת בנספח הינו 15.10+, עומדים במותר מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י התכנית: 16		

מספר יח"ד קיים בבקשה הינו 16 בהתאם למותר. בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: השטחים העיקריים המוצעים בבקשה הינם תואמי נספח בינוי במדויק ומכאן ניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. יתרה מזאת, השטחים מוצעים שלא במלואם וישנם שטחים עודפים הניתנים עדיין למימוש מכח התכנית החלה. ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים לא מבוקש שלביות ביצוע: בסעיף 7.1 בתקנון התב"ע מפורטים שלבי הביצוע הבאים: 1. בניית תוספות בחזיתות תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה – התוספת מוצעת לשני הקומות העליונות ובקומת הקרקע מוצעת בניית מעטפת- עומדים בדרישה.		

2. תוספת הבנייה על הגג תבוצע בהינף אחד לכל עמודה – מוצעת תוספת קומה לדירה אחת היחידה בעמודה הרלוונטית. עומד בדרישה 3. המחסנים שבחללים יבנו ללא תלות בבניית העמודות בחזיתות המבנה וללא תלות אחד בשני – לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז נבחנו לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו הסכמות בפתיחת התיק, כעת הבקשה הותאמה לנספח הבינוי כך שאין צורך בחתימות פוזיטיביות, למעט המרפסות המוצעות בהיקף קטן יותר אך אין צורך בחתימות בגינם.		

תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 ההיתר המקורי של הבניין שמספרו 1975/1484 הופק בתאריך 25/12/1972 ולכן יש צורך בחיזוק. התקבל אישור חיזוק מבנים המאפשר את הבניה היות והיא מוגדרת כשינוי מותר יש לעמוד בכל ההנחיות הנתנו מהמהנדס לרבות תכנון בניה קלה בקומת הגג וביצוע תפרים תקינים ביין התוספת למבנה הקיים. נעשו אי אילו שינויים בתכנית אשר משפיעים על אישור החיזוק שהתקבל, תנאי להפצה גורמים יהיה קבלת אישור חיזוק מבנים מעודכן לתכנית הנוכחית. התנגדויות כאמור, התקבלו 3 התנגדויות אשר נידונו כבר בוועדה קודמת והוחלט לקבלם, לפיכך הבקשה נדרשה להיות מותאמת לנספח הבינוי. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר.		

מספרי התיקים הינם 2019/8.2 2019/8.3 הוועדה שמעה את הצדדים בתיק 2019/0008.03 ובתיק 2019/0008.02 הועדה שמעה חלק מהמתנגדים ובחנה את יתר ההתנגדויות הכתובות . מאחר ומדובר בשתי בקשות באותו בנין ומוצעות במיקום זהה אך סותרות אחת את השניה. החליטה הוועדה בבקשה זו כי לא ניתן לאשר בינוי שאינו תואם תב"ע כאשר אין הסכמה של כל העמדה לשינוי התכנוני מהנספח. ע"כ יש להציע את הבינוי בעמדה בהתאמה לנספח הבינוי. לגבי ההתנגדויות בתיק זו: התנגדות מר סאידוב התקבלה – הבינוי בעמדה מאשור בהתאם לנספח הבינוי. התנגדות מר מנחם לוי – הוצגה לוועדה במעמד הדיון – התנגדות זו הינה טענה קניינית שאינה בסמכות הוועדה. התנגדות משפחת פוליסון – אשר התנגדות לחסימת חלונות בעקבות הבינוי המוצע על הגג – הבינוי על הגג תואם לנספח הבינוי וחסימת חלונות אלו מאושרת בתב"ע – ע"כ הוועדה דוחה התנגדות זו. יש להציג את הבקשה בהתאם לנספח הבינוי ולבצע הליך משלוח הודעות לבקשה המוצעת נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית. תוקף ההחלטה הינו ל 120 יום לצורך ביצוע משלוח הודעות	12/09/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 208694 תחילת תוקף: 08/04/2017 ייעוד הקרקע: מגורים ב התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 29/11/2022 וההחלטה היתה לפרסם הקלה בגין המרפסת המוצעת ולבניה שלא לפי נספח, בנוסף היו ליקויים שונים שהיה נדרש לתקן: - יש להתייחס לתוספות המאושרות בהיתר בתיק מס' 2012.375.5 ולהראות ע"ג הבקשה.- הוצג ע"ג הבקשה - היות ושטחי הבניה המפורטים בתכנית הינם כללים יש להוכיח עמידה בשטחים בעקבות הניודים וההצרחות ולהראות תחשיב בהתאם לנספח המראה כי ישנה עמידה בשטחים.- הוצג חישוב המוכיח עמידה בנ"ל. - יש לתכנן צמד מרפסות למרפסת המוצעת לדירה 9- הוצגה מרפסת מאושרת בהיתר המהווה צמד - יש לתכנן תכנית צל למרפסת הוצגה מרפסת מאושרת בהיתר המהווה צל - יש להראות את כל ההריסות ע"ג התכנית בהתאם לנספח-תוקן - יש לתקן את תכנית הצל למחסנים של דירות 11,15 ולהתאים לנספח ולגבולות חדר ההסקה.- תוקן והותאם לנספח כעת לאחר דיון בוצע פרסום כנדרש, תום מועד להגשת	05/09/2023	חוות דעת תכנונית

התנגדויות היה בתאריך 28/03/2023 והתקבלו התנגדויות וכעת התיק מובא לדיון חוזר בוועדה, בבנין זה מבוקש תיק רישוי מספר 2019/8.3 אשר נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 05/09/2023 המבקשים בתיק זה הינם מתנגדים לתיק רישוי הנ"ל החלטת הוועדה היתה לדחות את ההכרעה בכדי לקבל החלטה משותפת לשני התיקים האלו. להלן המלצת המחלקה: מספר תכנית שחלה בחלקה: 208694 תחילת תוקף: 08.04.2017 אזור מגורים: ב' מספר נספח רלוונטי: 1 אין תכניות נוספות שחלות בחלקה. התכנית החלה ביטלה את הכפיפות לתכנית מתאר 62 לירושלים סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף 4.1.2(ה'), סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1. גובה – מוצעת תוספת קומה בהתאם לגובה המותר. 2. קווי בניין – אין חריגות מקו הבניין. 3. מספר יח"ד – אין תוספת יח"ד בבקשה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הנספח מחייב חלקית לעניין גובה וקווי בניין.		

הבקשה לא תואמת נספח כמפורט להלן: מפלס 5.30- קומת מחסנים: מוצעים תוספת של שלושה מחסנים לדירות 10,11,12 עם גישה חיצונית בהיקף כולל של 30.86 מ"ר. תכנון המחסנים לא תואם נספח בקונטור שלו אולם הנספח אינו מחייב לעניין זה, הוצגה תכנית צל ליתר המחסנים התואמת נספח אין מניעה לאשר מפלס 2.80- קומת מקלט: מוצעת בניית מעטפת לדירה מס' 2 בגין תוספות הקומה שמעל. התקבלה חתימת הדייר הרלוונטי מפלס 0.00+ קומת קרקע : מוצעת בניית מעטפת לדירה מס' 5 בגין תוספות הקומה שמעל. התקבלה חתימת הדייר הרלוונטי מפלס 2.80+ קומה ראשונה: לדירה מס' 9 מוצעות תוספות בניה בחזית הדרומית , השטח המוצע בנישה בסמיכות למטבח הינו שטח התואם נספח ואין מניעה לאשר, השטח מימין לו, בסמיכות לחדר שינה קיים הינו שטח המוצע במיקום שבו הנספח נתן מרפסת, כאשר במסגרת הבקשה נעשתה מעין הצרחה מהחזית המזרחית לטובת אזור זה, כאשר בחזית המזרחית מוצעת הרחבת סלון קיים עד לקו הבניין ואילו במסגרת הבקשה מבוקשת רק חלקית מהתוספת והיתרה מבוקשת כמרפסת, אשר נידה כביכול מהחזית הדרומית. המרפסת המוצעת בחזית המזרחית אינה תואמת תב"ע, בחינת עמידת המרפסת בתקנות התכנון והבניה:		

עומק: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית שבטלה את מתאר ולכן ניתן לבקש מרפסת עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת מבוקשת בעומק של 2 מ' ופורסמה הקלה לאחר הדיון ואין מניעה לאשר שטח: המרפסת מבוקשת בשטח של 8.05 מ"ר ואין מניעה לאשרה היות והנספח נתן מרפסת גדולה בחזית הדרומית ומוצע כעין "פיצול" המרפסת לשני החזיתות מרווחים: המרפסת עומדת בקווי הבניין המותרים. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל לבניית מרפסת, היות ובחזית זו ישנה דירה אחת נוספת אשר לה מרפסת זהה בהית כן גם לקומה שמעל, מה שמייתר תכנית צל צמד מרפסות: בחזית זו ישנה דירה אחת נוספת אשר לה מרפסת זהה בהיתר וכן גם לקומה שמעל, מה שמייתר צמד מרפסות. בנוסף מוצע ממ"ד לדירה זו התואם נספח אין מניעה לאשרו. מפלס +5.60 קומה שנייה: לדירה מס' 13 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחזית המזרחית בהיקף של 10.78 מ"ר, שטח זה מוצע במיקום שהנספח נתן מרפסת, שטח זה מנויד מהקומה העליונה המותרת לדירה זו, פורסמה הקלה בגין הניוד והוצג הסבר לשטח,		

בנוסף מוצע שטח עיקרי קטן בנישה בחזית דרומית בהיקף של 1.89 מ"ר אשר תואם נספח במדויק ואין מניעה לאשרו. בנוסף לדירה זו מוצעת מרפסת בחזית הדרומית אשר תואמת נספח במיקומה אולם מעט גדולה יותר מהנספח ונושקת עד לקיר המערבי, אין בעיה לאשר היות ומדובר בשטח של מרפסת גג מעל התוספת של הקומה למטה. לדירה זו מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה מפלס +8.40 קומה שלישית: מוצעת תוספת קומה חדשה לדירה מס' 13 הכוללת שטחים עיקריים, שטח ממ"ד ושטח מרפסות בהיקף כולל של 60.32 מ"ר. השטח המבוקש אינו תואם נספח ומבוקש בהיקף קטן יותר היות וחלק מהשטח נויד לקומה למטה. - אין מניעה לאשר. כמו כן מוצעות מרפסות גג בחזית המזרחית והדרומית אשר אינן תואמת נספח אולם אין מניעה לאשרן קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2018.5613.00 שנמסר בתאריך: 10/05/2018 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 208694 זז. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין. שלביות ביצוע:		

בסעיף 7.1 בתקנון התב"ע מפורטים שלבי הביצוע הבאים: 1. בניית תוספות בחזיתות תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה – התוספת מוצעת לשני הקומות העליונות ובקומת הקרקע וא' מוצעת בניית מעטפת- עומדים בדרישה. 2. תוספת הבנייה על הגג תבוצע בהינף אחד לכל עמודה – מוצעת תוספת קומה לדירה אחת היחידה בעמודה הרלוונטית. עומד בדרישה 3. המחסנים שבחללים יבנו ללא תלות בבניית העמודות בחזיתות המבנה וללא תלות אחד בשני – עומדים בדרישה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע. מספר קומות מוצעות וקיימות: 5 מעל הקרקע, בהתאם למותר. גבהים אין בתכנית החלה במגרש התייחסות לגובה מותר, גובה התוספת בנספח הינו 15.10+, עומדים במותר. יש לציין שלא הוצגו מפלסים ע"ג ההרמוניקה ויש להשלים. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י התכנית: 16 מספר יח"ד קיים בבקשה הינו 16 בהתאם למותר. בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחים: שטח עיקרי מותר לדירה 9 בהתאם לתחשיב שערך עורך		

בקשה בהשוואה לנספח הינו 23.59 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע לדירה זו הינו 23.60 מ"ר. עומד במותר שטח עיקרי מותר לדירה 13 בהתאם לתחשיב שערך עורך בקשה בהשוואה לנספח הינו 66.04 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע בבקשה לדירה זו הינו 6604 מ"ר- עומד במותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: 61.41 מ"ר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: 202.29 מ"ר. ישנם שטחי שירות לממ"ד ושטחי שירות למחסן , היות והחמסנים אינם תואמים נספח במדויק, יש להוכיח עמידה בשטחים. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 ההיתר המקורי של הבניין שמספרו 1975/1484 הופק בתאריך 25/12/1972 ולכן יש צורך בחיזוק. התקבל אישור חיזוק מבנים המאפשר את הבניה היות והיא מוגדרת כשיוני מותר יש לעמוד בכל ההנחיות הנתנו מהמהנדס לרבות תכנון בניה קלה בקומת הגג וביצוע תפרים תקינים ביין התוספת למבנה הקיים. התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת מאת דיירי דירה 16 שהינה הדירה הגובלת לדירה 13 במפלס הגג, בטענה לחסימת חלונות ואוורור בדירה וכן חסימת ארובת הסקה.		

יש לציין שאכן קיימים חלונות בקיר הגובל אשר לא הוצגו ע"ג ההרמוניקה , אך לדירה 16 ישנה תוספת קומה ע"פ תב"ע, והיות והמבנה מדורג, מפלס דירה מס' 16 הינו המפלס של הקומה החדשה המוצעת ע"פ תב"ע לדירה 13 התנגדות נוספת של דיירי דירה 3 הינה למחסן המוצע לדירה מס' 4 בבקשה מ/ 12/375.5 ולא מוצע במסגרת הבקשה הנוכחית ולכן התנגדות זו אינה רלוונטית לבקשה. התנגדות נוספת הינה של דייר דירה מס' 2 המתנגד בכל תוקף לבניית מעטפת וטוען כי החתימו אותו במרמה ואין לו צורך במעטפת זו היות והוא מבקש בקשה תואמת תב"ע בתיק 2019/8.3 אכן קיימת בקשה זו והינה בקשה התואמת תבע במדויק . ע"כ המלצת המחלקה היא לזמן מבקשים ומתנגדים בשני תיקים אלו, לדיון בהתנגדויות יחד לצורך תיאום בין התיקים וקבלת החלטה משותפת.		
במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מחסנים לדירות 1,10,12 ותוספת בניה , ממ"ד ומרפסות לדירות 9, 13, וכן בנית מעטפת לדירות 2,5. כאמור, מדובר בבקשה שאינה תואמת נספח, פורסמו	05/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

ההקלות הנדרשות בהתאם להחלטת וועדה קודמת, הבינוי המוצע מוצע בשונה מנספח הבינוי, עומד בהוראות התכנית ובחוק התכנון והבניה ומקובל מבחינה תכנונית, אך לאור ההתנגדויות שהוגשו והסתירה בין שני התיקים הפעילים הקיימים בבניין זה, יש לקבל החלטה משותפת לשני התיקים באם לאשר בינוי תואם נספח או בהתאם למבוקש בשני התיקים.. בבנין זה מבוקש תיק רישוי מספר 2019/8.3 אשר נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 05/09/2023 המבקשים בתיק זה הינם מתנגדים לתיק רישוי הנ"ל החלטת הוועדה היתה לדחות את ההכרעה בכדי לקבל החלטה משותפת לשני התיקים האלו. התקבלו התנגדויות כדלקמן לבקשה הזו: התקבלה התנגדות אחת מאת דיירי דירה 16 שהינה הדירה הגובלת לדירה 13 במפלס הגג, בטענה לחסימת חלונות ואוורור בדירה וכן חסימת ארובת הסקה. יש לציין שאכן קיימים חלונות בקיר הגובל אשר לא הוצגו ע"ג ההרמוניקה אך הבינוי המוצע הינו מכוח נספח הבינוי אשר מאפשר בינוי על הגג לדירה 13 התנגדות נוספת של דיירי דירה 3 הינה למחסן המוצע לדירה מס' 4 . התנגדות נוספת הינה של דייר דירה מס' 2 המתנגד לבניית מעטפת וטוען כי החתימו אותו במרמה ואין לו צורך במעטפת זו היו והוא מבקש בקשה תואמת תב"ע בתיק 2019/8.3		
הקלה בגין מרפסת בעומק של עד 2 מטר	07/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149

הקלה בגין בניה בשונה מהנספח הקלה בגין ניווד שטחים מקומת הגג לקומה 3		לחוק
הבקשה מופנית לפרסום הקלה בגין המרפסת המוצעת בעומק 2 מטר ולבניה שלא לפי נספח. כמו כן יש לתקן את הליקויים הבאים טרם דיון נוסף: יש להתייחס לתוספות המאושרות בהיתר בתיק מס' 2012.375.5 ולהראות ע"ג הבקשה. היות ושטחי הבניה המפורטים בתכנית הינם כללים יש להוכיח עמידה בשטחים בעקבות הניודים וההצרחות ולהראות תחשיב בהתאם לנספח המראה כי ישנה עמידה בשטחים. יש לתכנן צמד מרפסות למרפסת המוצעת לדירה 9 יש לתכנן תכנית צל למרפסת יש להראות את כל ההריסות ע"ג התכנית בהתאם לנספח יש לתקן את תכנית נצל למחסנים של דירות 15,11 ולהתאים לנספח ולגבולות חדר ההסקה. יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות סימון מפלסים, וסימון התוספות המאושרות	29/11/2022	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
הבקשה מופנית לפרסום הקלה בגין המרפסת המוצעת בעומק 2 מטר ולבניה שלא לפי נספח. כמו כן יש לתקן את הליקויים הבאים טרם דיון נוסף: יש להתייחס לתוספות המאושרות בהיתר בתיק מס' 2012.375.5 ולהראות ע"ג הבקשה. היות ושטחי הבניה המפורטים בתכנית הינם כללים יש להוכיח עמידה בשטחים בעקבות הניודים וההצרחות ולהראות תחשיב בהתאם לנספח המראה כי ישנה עמידה בשטחים. יש לתכנן צמד מרפסות למרפסת המוצעת לדירה 9 יש לתכנן תכנית צל למרפסת	20/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

יש להראות את כל ההריסות ע"ג התכנית בהתאם לנספח יש לתקן את תכנית נצל למחסנים של דירות 15,11 ולהתאים לנספח ולגבולות חדר ההסקה. יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a לרבות סימון מפלסים, וסימון התוספות המאושרות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 208694 תחילת תוקף: 08/04/2017 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: אין תכניות נוספות שחלות בחלקה. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: התכנית החלה ביטלה את הכפיפות לתכנית מתאר 62 לירושלים סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף 4.1.2(ה'), סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1. גובה – מוצעת תוספת קומה בהתאם לגובה המותר. 2. קווי בניין – אין חריגות מקו הבניין. 3. מספר יח"ד – אין תוספת יח"ד בבקשה נספח בינוי	31/10/2022	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מנחה הנספח מחייב חלקית לעניין גובה וקווי בניין. הבקשה לא תואמת נספח כמפורט להלן: מפלס 5.30- קומת מחסנים: מוצעים תוספת של שלושה מחסנים לדירות 10,11,12 עם גישה חיצונית בהיקף כולל של 30.86 מ"ר. תכנון המחסנים לא תואם נספח בקונטור שלו אולם הנספח אינו מחייב לעניין זה, הוצגה תכנית צל ליתר המחסנים בבניין בכניסה זו אולם תכנית הצל שהוצגה למחסנים לדירות 15,11 אינה ישימה היות והם מתוכננים במיקום המיועד למילוי עפר, כמו כן המחסנים העתידיים מתוכננים להיות בתוך חדר הסקה קיים, ובתכנון שהוצג נראה כי מחסנים אלו מוצאים מחוץ לחדר ההסקה יש לתקן את תכנית הצל בהתאם לנספח. מפלס 2.80- קומת מקלט: מוצעת בניית מעטפת לדירה מס' 2 בגין תוספות הקומה שמעל. התקבלה חתימת הדייר הרלוונטי מפלס 0.00+ קומת קרקע : מוצעת בניית מעטפת לדירה מס' 5 בגין תוספות הקומה שמעל. התקבלה חתימת הדייר הרלוונטי מפלס 2.80+ קומה ראשונה: לדירה מס' 9 מוצעות תוספות בניה בחזית הדרומית , השטח המוצע בנישה בסמיכות למטבח הינו שטח התואם נספח ואין מניעה לאשרו, השטח מימין לו, בסמיכות לחדר שינה קיים הינו שטח המוצע במיקום שבו הנספח נתן מרפסת, כאשר במסגרת הבקשה נעשתה מעין הצרחה מהחזית המזרחית		

לטובת אזור זה, כאשר בחזית המזרחית מוצעת הרחבת סלון קיים עד לקו הבניין ואילו במסגרת הבקשה מבוקשת רק חלקית מהתוספת והיתרה מבוקשת כמרפסת, אשר נידה כביכול מהחזית הדרומית. המרפסת המוצעת בחזית המזרחית אינה תואמת תב"ע, בחינת עמידת המרפסת בתקנות התכנון והבניה: עומק: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית שבטלה את מתאר ולכן ניתן לבקש מרפסת עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת מבוקשת בעומק של 2 מ' ולא פורסמה הקלה בגין עומקה, יש לפרסם. שטח: המרפסת מבוקשת בשטח של 8.05 מ"ר ואין מניעה לאשרה היות והנספח נתן מרפסת גדולה בחזית הדרומית ומוצע כעין "פיצול" המרפסת לשני החזיתות מרווחים: המרפסת עומדת בקווי הבניין המותרים. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל לבניית מרפסת לשאר הדיירים ויש להציג צמד מרפסות: לא הוצגו צמד מרפסת, יש להציע מרפסת זהה בחזית זו או לחילופין לתכנן מרפסת דמה הכוללת קורה היקפית ומעקה ולקבל את הסכמת הדייר הרלוונטי		

בנוסף מוצע ממ"ד לדירה זו התואם נספח אין מניעה לאשרו. מפלס +5.60 קומה שנייה: לדירה מס' 13 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחזית המזרחית בהיקף של 10.78 מ"ר, שטח זה מוצע במיקום שהנספח נתן מרפסת, שטח זה מנויד ככל הנראה מהקומה העליונה המותרת לדירה זו, אך לא פורסמה הקלה בגין הניוד ולא הוצג הסבר לשטח, כמו כן שטחי הבניה המפורטים בתכנית הינם כללים ולכן לא ניתן לדעת אם יש עמידה בשטחים, יש לצרף צילום מנספח עם מידות המראה עמידה בשטחים המותרים. בנוסף מוצע שטח עיקרי קטן בנישה בחזית דרומית בהיקף של 1.89 מ"ר אשר תואם נספח במדויק ואין מניעה לאשרו. בנוסף לדירה זו מוצעת מרפסת בחזית הדרומית אשר תואמת נספח במיקומה אולם מעט גדולה יותר מהנספח ונושקת עד לקיר המערבי, היות ושטחי הבניה המפורטים בתכנית הינם כללים יש לצרף צילום מנספח עם מידות המראה עמידה בשטחים המותרים לדירה זו מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה מפלס +8.40 קומה שלישית: מוצעת תוספת קומה חדשה לדירה מס' 13 הכוללת שטחים עיקריים, שטח ממ"ד ושטח מרפסות בהיקף כולל של 60.32 מ"ר. השטח המבוקש אינו תואם נספח ומבוקש בהיקף קטן יותר היות וחלק מהשטח נויד לקומה למטה. היות ושטחי הבניה המפורטים בתכנית הינם כללים ולכן לא ניתן לדעת אם יש עמידה בשטחים, יש לצרף צילום מנספח עם מידות המראה עמידה בשטחים המותרים.		

כמו כן מוצעות מרפסות גג בחזית המזרחית והדרומית אשר אינן תואמת נספח אולם אין מניעה לאשרן קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2018.5613.00 שנמסר בתאריך: 10/05/2018 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 208694 זו. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין. שלביות ביצוע: בסעיף 7.1 בתקנון התב"ע מפורטים שלבי הביצוע הבאים: 1. בניית תוספות בחזיתות תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה – התוספת מוצעת לשני הקומות העליונות ובקומת הקרקע וא' מוצעת בניית מעטפת- עומדים בדרישה. 2. תוספת הבנייה על הגג תבוצע בהינף אחד לכל עמודה – מוצעת תוספת קומה לדירה אחת היחידה בעמודה הרלוונטית. עומד בדרישה 3. המחסנים שבחללים יבנו ללא תלות בבניית העמודות בחזיתות המבנה וללא תלות אחד בשני – עומדים בדרישה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע. מספר קומות מוצעות וקיימות: 5 מעל הקרקע, בהתאם		

למותר. גבהים אין בתכנית החלה במגרש התייחסות לגובה מותר, גובה התוספת בנספח הינו +15.10, עומדים במותר. יש לציין שלא הוצגו מפלסים ע"ג ההרמוניקה ויש להשלים. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י התכנית: 16 מספר יח"ד קיים בבקשה הינו 16 בהתאם למותר. בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 93.78 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1790.79 מ"ר. שטחי הבנייה המפורטים בתכנית הינם כללים ולכן לא ניתן לדעת אם יש עמידה בשטחים, יש לצרף לצד כל קומה תחשיב עם צילום מנספח עם מידות המראה עמידה בשטחים המותרים.		

שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: 61.41 מ"ר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: 202.29 מ"ר. שטחי הבנייה המפורטים בתכנית הינם כללים ולכן לא ניתן לדעת אם יש עמידה בשטחים, יש לצרף לצד כל קומה צילום מנספח עם מידות המראה עמידה בשטחים המותרים. ממדים מוצעים בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה 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 נבחן במפלס הקומה הרלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות והוגשו בפתיחת התיק תנאים טרם דיון מדובר בתיק ישן שנפתח לפני ההנחיה של התנאים לפני דיון. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	5
	אישור רשות העתיקות	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	13
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה שנידונה בעבר, וכעת לאור החלטת הוועדה הקודמת וההתנגדויות בתיק, הבקשה הותאמה לנספח הבינוי, למעט המרפסות שבוקשו בהיקף קטן יותר.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

לגבי אישור החיזוק שהתקבל בתיק, נעשו אי אילו שינויים בתכנית אשר משפיעים על אישור החיזוק שהתקבל, תנאי להפצה גורמים יהיה קבלת אישור חיזוק מבנים מעודכן לתכנית הנוכחית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2004/0705.01</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת לפי תב"ע, תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יהודה נתנאל
עורך הבקשה	הנדסאי שוורצמן לאה
מתכנן השלד	טייבר פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

קויפמן יחזקאל 23 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9932	תחילת תוקף	28/05/2007	10	אזור מגורים מיוחד	7703

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

04/705 תוספת בניה לדירה

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 4-5 קומות .

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 3.00-, דירה מס' 78:

מוצע מדרגות ירידה לקומת המרתף + ממ"ד

קומת קרקע, מפלס 0.00+ דירה מס' 78:

בחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז על עמודים.

ובחזית דרומית הפיכת שטח שרות לעיקרי.

ברחוב קויפמן יחזקאל , רמת שלמה גוש 30730 חלקה 10.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

ממ"ד בחריגה מקו בנין 9932 אך בתוך קו בנין 5503.

ממ"ד בשינוי מנספח בינוי 9932 ו5503.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2.4.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה מס' 10 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת: הבינוי המוצע מקובל תיכנוני בכפוף להתאמת השטח לנספח הבינוי מרפסת- תואם לנספח בינוי, אין מניעה לאשר ממ"ד- לא ניתן לאשר במיקום המוצע, יש להגיש תוכנית בהתאם לתיקונים הנדרשים, תימוכין קניינים ולפרסום חוזר. עבירות בניה קיימות- יש להגיש דוח פיקוח כתנאי לדיון נוסף.

ממ"ד: מבחינת האגף נמצא כי ניתן למקם עמודת ממ"ד בחזית דרומית כהמשך לתוספת המוצעת מכוח תוכנית 9932. ע"כ יש להציג ממ"ד במיקום זה ולבצע הליך פירסומי חוזר או לחילופין להציג את הממ"ד במקומו המוצע ולהגיש את הסכמת כל בעלי הדירות העמודה למיקום בתת הקרקע בידיעה כי לא יוכלו לממש ממ"ד מעתיד לדירתכם. שטחי בניה: שטח מרפסת: 35.67 מ"ר < 33.90 מ"ר, המוצע חורג מהמותר -יש לצמצם את השטחים כנדרש. תבע 9932: שטח עיקרי : 10.31 מ"ר, חורג מהמותר -יש לצמצם כנדרש לשטחים המותרים בתב"ע. עבירות בניה: עפ"י נתוני הגיש נראה כי ישנם קיימת מרפסת / חצר וחלונות ודלתות ללא היתר בניה, עבירות הבניה לא צוינו/סומנו ע"ג הבקשה להריסה. הבקשה מהווה מצג שווא. יש להציג דוח פיקוח כתנאי לדיון נוסף ולהציג את הבקשה בהתאם לקיים. יש לסמן עבירות בניה בצהוב להריסה והריסתם תהווה תנאי למתן היתר בניה. תימוכין קיימים: ממ"ד- בפתיחת התיק התקבלו 2/3 חתימות מעמודת המבקש, אך נראה שחסר חתימות של 1/3 מבעלי החלקה עבור בניית הממ"ד בשטח משותף-יש להציג 1/3 חתימות מבעלי החלקה כנדרש.		

חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9932 תחילת תוקף: 28/05/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *2789 תחילת תוקף 23.10.81 אזור מגורים 1 *5503 תחילת תוקף 16.11.01 אזור מגורים מיוחד. *9932 תחילת תוקף 28.05.07 אזור מגורים מיוחד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6421 שהוגש מיום 17.8.2023 ע"י המח' למידע תכנוני	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

הממ"ד המוצע חורג מקו הבנין -מפורט בסעיף הרלוונטי סטייה ניכרת: בתוכנית לא קיימת סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: ממ"ד בחריגה מקו בנין 9932 אך בתוך קו בנין 5503. ממ"ד בשינוי מנספח בינוי 9932 ו5503. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2.4.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות . נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה. למעט גובה, מס' קומות, קווי בנין ושטחי בניה שהינם מחייבים. נספח 5503 מציע עבור הדירה: בחזית מזרחית תוספת שטח מגורים- מאושר בתיק 04/705. תוספת מרפסת זיז על עמודים -מוצע בבקשה זו תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר בנוסף מוצע ממ"ד ומדרגות שאינם עפ"י נספח , מפורט בסעיפים הרלוונטיים. נספח 9932 מציע עבור הדירה: בחזית דרומית הפיכת שטח שרות לעיקרי - מוצע בבקשה שטח גדול יותר מהמותר, יש לצמצם ולהתאים את המוצע לנספח הבינוי. ממ"ד: קומת מרתף , מפלס 3.00-:		

בחזית מזרחית -אחורית מוצע ממ"ד ומדרגות ירידה מקומת הקרקע , ממ"ד בשטח 9 מ"ר נטו. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין של התב"ע 9932 ונמצא בתוך קו בניין 5503. פורסמו הקלות: ממ"ד בחריגה מקו בנין 9932 אך בתוך קו בנין 5503. ממ"ד בשינוי מנספח בינוי 9932 ו5503. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין , ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול .הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום-הממ"ד המוצע עומד במותר. תוכנית צל- עפ"י מדיניות מהנדס עיר: אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין ינתן רק בעמודה שלימה או בקומת הקרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדירו בבניין באמצעות הצגת תוכנית צל -לא הוצג תוכנית צל לממ"ד עבור שאר הדירות בבניין-יש להציג כנדרש. תימוכין קניינים: נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה , אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של עמודה. לגבי שאר הדיירים , משלוח הודעות כמקובל. בפתיחת התיק התקבלו 2/3 חתימות מעמודת המבקש, אך נראה שחסר חתימות של 1/3 מבעלי החלקה עבור בניית הממ"ד בשטח משותף-יש להציג 1/3 חתימות מבעלי החלקה כנדרש. לא ניתן לאשר את הממ"ד במיקום המוצע מאחר ומוצע בתת הקרקע ואינו מאפשר בנייה בעמודה לשאר הדיירים. מבחינת האגף נמצא כי ניתן למקם עמודת ממ"ד בחזית דרומית כהמשך לתוספת המוצעת מכוח תוכנית 9932. ע"כ יש להציג ממ"ד במיקום זה ולבצע הליך פירסומי חוזר או לחילופין להציג את הממ"ד במקומו המוצע ולהגיש את הסכמת כל בעלי הדירות העמודה למיקום בתת הקרקע בידיעה כי לא יוכלו לממש ממ"ד מעתיד לדירתכם. שטחי בניה: תבע 5503:		

שטח עיקרי: 19.5 מ"ר -אושר בתיק מס' 04/705 שטח מרפסת: 33.90 מ"ר - מוצע בבקשה: 35.67 מ"ר < 33.90 מ"ר, המוצע חורג מהמותר -יש לצמצם את השטחים כנדרש. תבע 9932: שטח עיקרי 5.58 מ"ר. מוצע בבקשה: 10.31 מ"ר, חורג מהמותר -יש לצמצם כנדרש לשטחים המותרים בתב"ע. עבירות בניה: עפ"י נתוני הגיש נראה כי ישנם קיימת מרפסת / חצר וחלונות ודלתות ללא היתר בניה, עבירות הבניה לא צוינו/סומנו ע"ג הבקשה להריסה. הבקשה מהווה מצג שווא. יש להציג דוח פיקוח כתנאי לדיון נוסף ולהציג את הבקשה בהתאם לקיים. יש לסמן עבירות בניה בצהוב להריסה והריסתם תהווה תנאי למתן היתר בניה. מרפסת גג, תכסית, יח"ד, קומות: לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע:		

עפ"י תב"ע : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה, הדירות בקומה העליונה יבנו בנפרד. מוצע בבקשה: הבניה המבוקשת עומדת לעניין שלביות ביצוע, מוצעת קומת כניסה, אין מניעה לאשר. תימוכין קיניינים: בניה עפ"י נספח – לא נדרש. ממ"ד- בפתיחת התיק התקבלו 2/3 חתימות מעמודת המבקש, אך נראה שחסר חתימות של 1/3 מבעלי החלקה עבור בניית הממ"ד בשטח משותף-יש להציג 1/3 חתימות מבעלי החלקה כנדרש. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנוני בכפוף להתאמת השטח לנספח הבינוי מרפסת- תואם לנספח בינוי, אין מניעה לאשר ממ"ד- לא ניתן לאשר במיקום המוצע, יש להגיש תוכנית בהתאם לתיקונים הנדרשים ולפרסום חוזר. עבירות בניה קיימות- יש להגיש דוח פיקוח כתנאי לדיון נוסף-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 20.6.2024 אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 10.04.2024 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/03/2024	ממ"ד בחריגה מקו בנין 9932 אך בתוך קו בנין 5503 ממ"ד בשינוי מנספח בינוי 9932 ו 5503.

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
	הריסת עבירות בנהי הקיימות בצהוב עפ"י דוח פיקוח	10

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבינוי המוצע מקובל תיכנוני בכפוף להתאמת השטח לנספח הבינוי

מרפסת- תואם לנספח בינוי, אין מניעה לאשר

ממ"ד- לא ניתן לאשר במיקום המוצע, יש להגיש תוכנית בהתאם לתיקונים הנדרשים, תימוכין קניינים ולפרסום חוזר.

עבירות בניה קיימות- יש להגיש דוח פיקוח כתנאי לדיון נוסף.

ממ"ד:

מבחינת האגף נמצא כי ניתן למקם עמודת ממ"ד בחזית דרומית כהמשך לתוספת המוצעת מכוח תוכנית 9932. ע"כ יש להציג ממ"ד במיקום זה ולבצע הליך פירסומי חוזר או לחילופין להציג את הממ"ד במקומו המוצע ולהגיש את הסכמת כל בעלי הדירות העמודה למיקום בתת הקרקע בידיעה כי לא יוכלו לממש ממ"ד מעתיד לדירתכם.

שטחי בניה:

שטח מרפסת: 35.67 מ"ר < 33.90 מ"ר, המוצע חורג מהמותר -יש לצמצם את השטחים כנדרש.

תבע 9932:

שטח עיקרי : 10.31 מ"ר, חורג מהמותר -יש לצמצם כנדרש לשטחים המותרים בתב"ע.

עבירות בניה:

עפ"י נתוני הגיש נראה כי ישנם קיימת מרפסת / חצר וחלונות ודלתות ללא היתר בניה,

עבירות הבניה לא צוינו/סומנו ע"ג הבקשה להריסה. הבקשה מהווה מצג שווא.

יש להציג דוח פיקוח כתנאי לדיון נוסף ולהציג את הבקשה בהתאם לקיים.

יש לסמן עבירות בניה בצהוב להריסה והריסתם תהווה תנאי למתן היתר בניה.

תימוכין קניינים:

ממ"ד- בפתיחת התיק התקבלו 2/3 חתימות מעמודת המבקש, אך נראה שחסר חתימות של 1/3 מבעלי החלקה עבור בניית הממ"ד בשטח משותף-יש להציג 1/3 חתימות מבעלי החלקה כנדרש.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2005/0480.03</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בבנין מס' 2 הכשרת דירה בקומה ב וקומה ג ובניית קומה מעל הקיים סה"כ 7 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ארשיד רימה
עורך הבקשה	אדריכל מסודה חסיין
מתכנן השלד	גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מאמון 3 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	187	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
409839	תחילת תוקף	04/11/2017			
409839	תחילת תוקף	04/11/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

05/480.2 בניין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה

מצב מוצע:

תוכנית קומת מרתף, מפלס 2.62-:

קיימת קומת חניה עפ"י היתר 05/480.2

מוצע תוספת חניה סה"כ 4 מקומות חניה נוספים.

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00:

קיימת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד

מוצע מדרגות בפיתוח להריסה.

תוכנית קומה א, מפלס 0.00:

קיימת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד

תוכנית קומה ב, מפלס 6.24+:

קיימת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד

בחזית צפון מערבית מוצעת יח"ד אחת.

תוכנית קומה ג, מפלס 9.36+:

מוצעת קומת מגורים חדשה הכוללת 3 יח"ד חדשות ומדרגות

תוכנית קומה ד, מפלס 12.48+:

מוצעת קומת מגורים חדשה הכוללת 3 יח"ד חדשות ומדרגות

תוכנית קומה ה, מפלס 15.60+:

מוצע חדר מדרגות יציאה לגג.

ברחוב אל מאמון, בית חנינה גוש 30615 חלקה 187.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה:

הבניה לא בהינף אחד.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.12.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו

התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 187 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
18/07/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 409839 תחילת תוקף: 04/11/2017 ייעוד הקרקע: דרך מאושרת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3457א תחילת תוקף 18.4.1996 אזור מגורים 1 מיוחד *409839 תחילת תוקף 4.11.2017 דרך מאושרת

*תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 7.5.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון כעת לאחר השלמת כלל התנאים, התיק עולה לאישור בועדה. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 קוי בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.08.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. - מפורט בסעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: נספח הבינוי מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי , מס'		

יח"ד, מס' קומות וקווי בנין מירביים. הנספח מציע 2.5 קומות מגורים ומרפסות +קומת חדר מדרגות יציאה לגג. הכוללים 7 יח"ד חדשות, ותוספת 4 חניות לקומת מרתף/חניה. מוצע בבקשה: תואם במדויק לנספח הבינוי, עומד במותר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע בנין מס' 2: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1341 מ"ר שרות: 184 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות: 387 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1339.13 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 183.13 מ"ר > 184 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 286.34 מ"ר > 387 מ"ר השטחים המוצעים עומדים במותר. חניה: עפ"י סעיף 4.1.2. ב: מקומות חניה ע"פ התקן ואישור מחלקת חניה. התקבל אישור חניה, עומד במותר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. גובה בניה: עפ"י תב"ע – 15.6 מ' + חדר יציאה לגג ומעקה גג תיקני לבד כמפורט בנספח הבינוי. מוצע בבקשה – 15.6 מ' + מעקה תיקני כנספח הבינוי. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. מוצע בבקשה: 14 יח"ד. תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר: בניין קיים, גדרות קיימים עפ"י היתר קודם - לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מוצע בבקשה: הבניין נבנה לאחר שנת 1980, ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי.		

שלביות ביצוע: ע"פ תב"ע : הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים. התבע הינה ל2 בנינים צמודים. בבקשה מבוקש בניין אחד. פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. ואין סעיף סטיה ניכרת לעניין זה,אין מניעה לאשר. הריסות בניה: עפ"י סעיף 4.1.2.(ג): המבנים הגדרות המסומנים להריסה בצבע צהוב ..מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה" תנאי לקבלת היתר בניה הוטמע במערכת. תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכנונית- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכו הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 5.9.23 אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור 5.2.23		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר יש להשלים אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון נוסף.. שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23		

חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים אישורים טרם דיון:	03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23 חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 409839 תחילת תוקף: 04/11/2017 ייעוד הקרקע: דרך מאושרת	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3457א תחילת תוקף 18.4.1996 אזור מגורים 1 מיוחד *409839 תחילת תוקף 4.11.2017 דרך מאושרת *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 קוי בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.08.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. - מפורט בסעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: נספח הבינוי מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי , מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בנין מירביים.		

הנספח מציע 2.5 קומות מגורים ומרפסות +קומת חדר מדרגות יציאה לגג. הכוללים 7 יח"ד חדשות, ותוספת 4 חניות לקומת מרתף/חניה. מוצע בבקשה: תואם במדויק לנספח הבינוי, עומד במותר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע בנין מס' 2: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1341 מ"ר שרות: 184 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות: 387 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים חניה: עפ"י סעיף 4.1.2. ב: מקומות חניה ע"פ התקן ואישור מחלקת חניה. התקבל אישור חניה, עומד במותר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות:		

מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. גובה בניה: עפ"י תב"ע – 15.6 מ' + חדר יציאה לגג ומעקה גג תיקני לבד כמפורט בנספח הבינוי. מוצע בבקשה – 15.6 מ' + מעקה תיקני כנספח הבינוי. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. מוצע בבקשה: 14 יח"ד. תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר: בניין קיים, גדרות קיימים עפ"י היתר קודם - לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: הבניין נבנה לאחר שנת 1980, ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע:		

ע"פ תב"ע : הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים. התבע הינה ל2 בנינים צמודים. בבקשה מבוקש בניין אחד. פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. ואין סעיף סטיה ניכרת לעניין זה,אין מניעה לאשר. הריסות בניה: עפ"י סעיף 4.1.2.(ג): המבנים הגדרות המסומנים להריסה בצבע צהוב ..מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה" תנאי לקבלת היתר בניה הוטמע במערכת. תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכו הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23 אישור מחלקת דרכים- לא התקבל אישור- יש להציג אישור כנדרש.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבנייה לא בהינף אחד -	22/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	12
	הריסות הבניה המסומנות בתשריט ובנספח בינוי יהוו כתנאי למתן היתר בניה	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2020/0052.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי קנטור בנין קיים 3 יח"ד סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חליל כאמל
עורך הבקשה	מר טחאן אמגד
מתכנן השלד	מהנדס טחאן אמגד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

דרך חיזמא סמטה 7 , בית חנינה בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	226	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3457א	תחילת תוקף	18/04/1996			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת בית חנינא, הכוללת מבנה בעל יח"ד אחת בן קומה אחת.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בקומה זו וכן תוספת של שניים וחצי קומות

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה

מפלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקרים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה.

מפלס +6.20 קומה ב': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקרים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות.

מפלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה רק חצי קומה המוצעת על חצי מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי,

במסגרת הבקשה תוספת של 4 יח"ד

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע לא נמצא היתר לבניין המקורי,

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק:

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 תום מועד להגשת התנגדויות: 25/11/2021 – לא התקבלו התנגדויות.

מאחר יותר בעקבות החלטת הוועדה התיק יצא לפרסום,

להלן נוסח ההקלות שפורסמו:

הקלה במספר יח"ד 20% מהמותר
הקלה בקומת 4 בקו בניין על תוספת ממ"ד 10% עם פתחים לפי קונטור בניין קיים.
הקלה בתוספת קומה 4 , קומה ממותר.

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 31/01/2023 ולא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה- לא התקבל אישור, הבקשה נדחתה בתאריך 25/01/2022

מאחר יותר בתאריך 01/07/2024 התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- עודכן אוטומטי ע"י המערכת בתאריך 27/01/2022

מאחר יותר בתאריך 07/05/2023 התקבל אישור.

מחלקת תנועה- לא הושלם,

מאוחר יותר בתאריך 05/06/2024 התקבל אישור

מחלקת דרכים לא הושלם,

מאוחר יותר בתאריך 22/08/2023 התקבל אישור

תברואה- לא הושלם,

מאוחר יותר התקבל אישור בתאריך 06/02/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי מופיעה טופס וועדת בעלויות שהתקיימה בתאריך 07/04/2021 אצל מר אופיר מאי ובה הוכחה בעלותו של כאמל גליל חליל- המבקש ובעל הנכס בבקשה זו.

מידע קודם

מתאריך	
17/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מדובר בבקשה לתוספת שניים וחצי קומות , סה"כ 4 יח"ד. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד. גידור מגרשי הבנייה: מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה" יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה.	
15/07/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית	

מס' תכנית שחלה בחלקה: 3457א תחילת תוקף: 18/04/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 06/03/2022 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר ולא התקבלו האישורים של מחלקת שפ"ע, איכה"ס, תנועה דרכים, ותברואה וכן התכנון המוצע לא עמד בהוראות התכנית מאר ומוצעת קומה נוספת וכן ישנה סטייה בקווי הבניין. ובנוסף המרפסות לא ניתנו היו לאישור ללא ביצוע הליך פרסומי מתאים. מאוחר יותר , אחר הדיון הושלמו כל התנאים, התכנית יצאה לפרסום לעיניין תוספת יח"ד 20% מהמותר, וכן הקלה בקו הבניין בשל חריגת הממ"ד וחריגה מקו הבניין 10% עם פתחים. תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 31/01/2023 ולא התקבלו התנגדויות לפרסום זה. המרפסות צומצמו לתחום קווי הבניין כנדרש. התקבל אישור מנהל האגף להחזיר תיק זה לטיפול ולהעלות דיון נוסף. לפיכך, ולאור התיקונים וההשלמות שהוגשו בתיק, התיק מובא לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית		

החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית זו. בדיקת התאמת המבוקש לתקנון התכנית ולתקנות התכנון והבניה: מפלס +0.00 קומת קרקע: קומת הכניסה של המבנה הינה קיימת כאשר המבנה קיים בחריגות בניה משמעותיות בחלק הצפוני והדרום מערבי. מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה בהיקף של 16.28 מ"ר, שטח זה עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו מפלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקריים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה בהיקף כולל של 231.17 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, כאשר ישנם חריגות בניה משמעותיות בהתאם לחריגות הבניה הקיימות בשטח. ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." ולכן, לפי ההוראה שלעיל, ניתן לאשר את הבניה המוצעת חרף היותה חורגת מקו הבניין, מעין בתשריט התב"ע המבנה הנוכחי הקיים בשטח אכן מופיע כקיים ולכן אין מניעה לאשר		

אולם, בקומה זו מוצעות שני מרפסות זיז אחת בדירה מס' 2 לכיוון מערב ואחת בדירה 4 לכיוון דרום אשר אינן תואמות את הקונטור המקורי של הבניין בחינת עמידות המרפסת בתקנות התכנון והבניה: שטח: התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62 ולכן ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר לדירה, המרפסת המוצעת לדירה 2 הינה בשטח של 2.41 מ"ר והמרפסת המוצעת לדירה 4 הינה בשטח של 4.22 מ"ר - עומד במותר. עומק: ניתן לאשר עד עומק של 1.5 לא פרסום הקלה, עומק המרפסת המוצעת לדירה 2 הינה בעומק של 1.40 מ' - עומד במותר. עומק המרפסת המוצעת לדירה מס' 4 הינה 1.50 מ' , עומד במותר. מרווחים: שני המרפסות צומצמו כאמור לתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשר. מפלס +6.20 קומה ב': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקרים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות בהיקף של 215.16 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, כאשר ישנם חריגות בניה משמעותיות בהתאם לחריגות הבניה הקיימות בשטח. ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו , באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." ולכן, לפי ההוראה שלעיל, ניתן לאשר את הבניה המוצעת חרף היותה חורגת מקו הבניין, מעיון בתשריט התב"ע המבנה הנוכחי הקיים בשטח אכן מופיע כקיים ולכן אין		

מניעה לאשר אולם בנוסף , אולם, בקומה זו מוצעות מרפסות זיזיות לכל אחת מהדירות ואין תואמות את הקונטור המקורי של הבניין בחינת עמידות המרפסת בתקנות התכנון והבניה: שטח: התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62 ולכן ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר לדירה, המרפסת המוצעת לדירה 2 הינה בשטח של 2.38 מ"ר כאשר מוצעת בקומה למטה מרפסת זיז סך שני המרפסות אינו עובר את ה-14 מ"ר המותרים. המרפסת המוצעת לדירה 4 הינה בשטח של 4.20 מ"ר כאשר למטה מבוקשת מרפסת בשטח זהה ואין חריגה . עומק: ניתן לאשר עד עומק של 1.5 ללא פרסום הקלה, עומק שני המרפסות המוצעות אינו עובר את ה-1.5 מ' המותרים. מרווחים: שני המרפסות צומצמו כאמור לתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשר. מפלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה רק חצי קומה המוצעת על חצי מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי בהיקף של 90.08 מ"ר. ע"פ תקנון התכנית מותר 3 קומות ולכן קומה זו חורגת ממספר הקומות המותר , לאחר הדיון פורסמה הקלה בגין תוספת קומה ואין מניעה לאשר. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6323.00 שנמסר בתאריך: 11/08/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה עומדת בקווי הבניין המותרים כפי שפורט לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות המוצע בבקשה אינו תואם למותר מאחר ומבוקשת חצי קומה נוספת פורסמה הקלה בגין תוספת קומה גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר.. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה ולכן גובה מותר הינו +811 מעל פני הים, אין חריגה. מספר יחידות דיור מס' יחידות דיור מותר ע"פ תכנית הינו 6 יח"ד לדונם, המוצע עומד במותר קיימת יחידת דיור אחת ומבוקשות עוד 4		

נוספות. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סף שטחי הבניה העיקריים במגרש ל- 75% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1793 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1344 מ"א, סך שטח עיקרי מוצע +קיים בבקשה הינו 659.59 מ"ר- עומד במותר. שטחי מרפסות חושבו לעיל, שטחי ממ"דים ניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות פיקוד העורף. חדרים מחוזקים יוזן ע"י הבוחן גידור מגרשי הבנייה: מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה" יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע :		

מתן היתרי הבניה ייעשה בשלבים כדי להבטיח ביצוע התשתית העירונית במקביל לפיתוח האזורים המיועדים להינה- עומדים בהוראה זו, ההיתר מבוקש רק לבניין אחד בתחום התכנית. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז נבחנו לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף חלקה בבעלות יחד תנאים טרם דיון		

איכות הסביבה- לא התקבל אישור, הבקשה נדחתה בתאריך 25/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 01/07/2024 התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 27/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 07/05/2023 התקבל אישור. מחלקת תנועה- לא הושלם, מאוחר יותר בתאריך 05/06/2024 התקבל אישור מחלקת דרכים לא הושלם, מאוחר יותר בתאריך 22/08/2023 התקבל אישור תברואה- לא הושלם, מאוחר יותר התקבל אישור בתאריך 06/02/2023 התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		

הקלה במספר יח"ד 20% מהמותר הקלה בקומת 4 בקו בניין על תוספת ממ"ד 10% עם פתחים לפי קונטור בניין קיים. הקלה בתוספת קומה 4 , קומה ממותר.	10/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת היות ולא התקבלו אישורים של מחלקת איכה"ס, שפ"ע, תנועה, דרכים ותברואה וכן הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית מאחר ומוצעת קומה נוספת מעבר למותר שהינה חורגת גם מקווי הבניין המותרים. וכן לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ללא ביצוע הליך פרסומי מתאים מפלס +0.00 קומת קרקע: קומת הכניסה של המבנה הינה קיימת כאשר המבנה קיים חורג מקווי הבניין המותרים בחלקה באופן משמעותי בחלק הצפוני והמערבי. מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה בהיקף של 16.28 מ"ר, שטח זה עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה בשטחים. מפלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקריים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה בהיקף כולל של 231.17 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו , באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים."	06/03/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מפלס +6.20 קומה ב': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקריים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות בהיקף של 215.16 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, אין מניעה לאשרו כנכתב לעיל. מפלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה קומה חלקית המוצעת על חלק מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי בהיקף של 90.08 מ"ר. ע"פ תקנון התכנית מותר 3 קומות ולכן קומה זו חורגת ממספר הקומות המותר ולא פורסמה הקלה בניהון, זאת ועוד שעניין החריגה מקו הבניין בהתאם לקונטור בניין תקף רק למס' הקומות המותר ע"פ תכנית כפי שנאמר בתקנון " בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו בהתאם לקונטור הבניין לפי מס' הקומות המותר..." לא ניתן לאשר קומה זו מאחר והיא מוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה ממספר הקומות המותר- בחריגות בניה אשר לא ניתן לאשר במתכונת זו וכן חורגת מסך הקומות המותר. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשתי הקומות עבור דירות מס' 2 4 בעומק הגדול מ' 1.5 ובחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה מקונטור המבנה המקורי. לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות המתכונת זו ללא פרסום הקלה לעניין חריגה מקווי הבניין המותרים ולעניין העומק המוצע. בנוסף יש להציג כי סך שטחי כל המרפסות המוצעות עבור יח"ד אחת אינו עולה על השטחים המותרים עפ"י תקנות חישובי שטחים 12-14 מ"ר.		

לדירה מספר 2 מוצעת מרפסת זיז בקומה ב היוצאת ממרפסת גג – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עפ"י נהלי המחלקה – יש לתקן תכנון מרפסת זו כנדרש. מרפסת של דירה מס' 3 עומדת בקווי הבניין , אך חורגת מעומק 1.5 מ' המותר -אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום העומק המוצע או לחילופין פרסום הקלה בנידון. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סף שטחי הבניה העיקריים במגרש ל- 75% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1793 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1344 מ"א, סך שטח עיקרי מוצע +קיים בבקשה הינו 659.44 מ"ר- עומד במותר. שטחי מרפסות חושבו לעיל, שטחי ממ"דים ניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות פיקוד העורף. שטחי שרות: חדרי המדרגות הינם שטחים הניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות. ממדים מוצעים ממדי"ם בנוסף ל-75% המותרים מכח התכנית, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
לדחות במתכונת המוצעת היות ולא התקבלו אישורים של מחלקת איכה"ס, שפ"ע, תנועה, דרכים ותברואה וכן הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית מאחר ומוצעת קומה נוספת מעבר למותר שהינה חורגת גם מקווי הבניין המותרים. וכן לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ללא ביצוע הליך פרסומי מתאים מפלס +0.00 קומת קרקע: קומת הכניסה של המבנה הינה קיימת כאשר המבנה קיים חורג מקווי הבניין המותרים בחלקה באופן משמעותי בחלק הצפוני והמערבי. מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה בהיקף של 16.28 מ"ר, שטח זה עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה בשטחים. מפלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקריים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה בהיקף כולל של 231.17 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." מפלס +6.20 קומה ב':	22/02/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקריים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות בהיקף של 215.16 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, אין מניעה לאשרו כנכתב לעיל. מפס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה קומה חלקית המוצעת על חלק מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי בהיקף של 90.08 מ"ר. ע"פ תקנון התכנית מותר 3 קומות ולכן קומה זו חורגת ממספר הקומות המותר ולא פורסמה הקלה בנידון, זאת ועוד שעניין החריגה מקו הבניין בהתאם לקונטור בניין תקף רק למס' הקומות המותר ע"פ תכנית כפי שנאמר בתקנון " בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו בהתאם לקונטור הבניין לפי מס' הקומות המותר..." לא ניתן לאשר קומה זו מאחר והיא מוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה ממספר הקומות המותר- בחריגות בניה אשר לא ניתן לאשר במתכונת זו וכן חורגת מסך הקומות המותר. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשתי הקומות עבור דירות מס' 2 4 בעומק הגדול מ' 1.5 ובחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה מקונטור המבנה המקורי. לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות המתכונת זו ללא פרסום הקלה לעניין חריגה מקווי הבניין המותרים ולעניין העומק המוצע. בנוסף יש להציג כי סך שטחי כל המרפסות המוצעות עבור יח"ד אחת אינו עולה על השטחים המותרים עפ"י תקנות חישובי שטחים 12-14 מ"ר. לדירה מספר 2 מוצעת מרפסת זיז בקומה ב היוצאת ממרפסת גג – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עפ"י נהלי המחלקה – יש לתקן תכנון מרפסת זו כנדרש.		

מרפסת של דירה מס' 3 עומדת בקווי הבניין , אך חורגת מעומק 1.5 מ' המותר -אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום העומק המוצע או לחילופין פרסום הקלה בנידון. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סף שטחי הבניה העיקריים במגרש ל- 75% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1793 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1344 מ"א, סך שטח עיקרי מוצע +קיים בבקשה הינו 659.44 מ"ר- עומד במותר. שטחי מרפסות חושבו לעיל, שטחי ממ"דים ניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות פיקוד העורף. שטחי שרות: חדרי המדרגות הינם שטחים הניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות. ממדים מוצעים ממדי"ם בנוסף ל-75% המותרים מכח התכנית, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
	16/02/2022	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3457 א תחילת תוקף: 18/04/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי תכניות כפופות: תמ"א 15 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית זו. בדיקת התאמת המבוקש לתקנון התכנית ולתקנות התכנון והבניה: מפלס +0.00 קומת קרקע: קומת הכניסה של המבנה הינה קיימת כאשר המבנה קיים חורג מקווי הבניין המותרים בחלקה באופן משמעותי בחלק הצפוני והמערבי. מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה בהיקף של 16.28 מ"ר,		

שטח זה עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה בשטחים. מפּלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקרים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה בהיקף כולל של 231.17 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." מפּלס +6.20 קומה ב': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקרים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות בהיקף של 215.16 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, אין מניעה לאשרו כנכתב לעיל. מפּלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה קומה חלקית המוצעת על חלק מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי בהיקף של 90.08 מ"ר. ע"פ תקנון התכנית מותר 3 קומות ולכן קומה זו חורגת ממספר הקומות המותר ולא פורסמה הקלה בנידון, זאת ועוד שעניין החריגה מקו הבניין בהתאם לקונטור בניין תקף רק למס' הקומות המותר ע"פ תכנית כפי שנאמר בתקנון " בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו בהתאם לקונטור הבניין לפי מס' הקומות המותר..." לא ניתן לאשר קומה זו מאחר והיא מוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה ממספר הקומות המותר- בחריגות		

בניה אשר לא ניתן לאשר במתכונת זו וכן חורגת מסך הקומות המותר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6323.00 שנמסר בתאריך: 11/08/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה עומדת בקווי הבניין המותרים כפי שפורט לעיל. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : מתן היתרי הבניה ייעשה בשלבים כדי להבטיח ביצוע התשתית העירונית במקביל לפיתוח האזורים המיועדים להינה- עומדים בהוראה זו, ההיתר מבוקש רק לבניין אחד בתחום התכנית. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות המוצע בבקשה אינו תואם למותר מאחר ומבוקשת חצי קומה נוספת אשר אין אפשרות לאשר ללא פרסום הקלה מתאימה, גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה ולכן גובה מותר הינו +811 מעל פני הים, אין חריגה		

מספר יחידות דיור מס' יחידות דיור מותר ע"פ תכנית הינו 6 יח"ד לדונם, המוצע עומד במותר קיימת יחידת דיור אחת ומבוקשות עוד 4 נוספות. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סף שטחי הבניה העיקריים במגרש ל- 75% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1793 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1344 מ"א, סך שטח עיקרי מוצע +קיים בבקשה הינו 659.44 מ"ר- עומד במותר. שטחי מרפסות חושבו לעיל, שטחי ממ"דים ניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות פיקוד העורף. שטחי שרות: חדרי המדרגות הינם שטחים הניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות. ממדים מוצעים ממדי"ם בנוסף ל-75% המותרים מכח התכנית, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשתי הקומות עבור דירות מס' 2 ו-4 בעומק הגדול מ-1.5 מ' ובחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה מקונטור המבנה המקורי. לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות המתכונת זו ללא פרסום הקלה לעניין חריגה מקווי הבניין המותרים ולעניין העומק המוצע. בנוסף יש להציג כי סך שטחי כל המרפסות המוצעות עבור יח"ד אחת אינו עולה על השטחים המותרים עפ"י תקנות חישובי שטחים 12-14 מ"ר. לדירה מספר 2 מוצעת מרפסת זיז בקומה ב היוצאת ממרפסת גג – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עפ"י נהלי המחלקה – יש לתקן תכנון מרפסת זו כנדרש.		

מרפסת של דירה מס' 3 עומדת בקווי הבניין , אך חורגת מעומק 1.5 מ' המותר -אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום העומק המוצע או לחילופין פרסום הקלה בנידון. גידור מגרשי הבנייה: מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה" יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : מתן היתרי הבניה ייעשה בשלבים כדי להבטיח ביצוע התשתית העירונית במקביל לפיתוח האזורים המיועדים להינה- עומדים בהוראה זו, ההיתר מבוקש רק לבניין אחד בתחום התכנית. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי מופיעה טופס וועדת בעלויות שהתקיימה		

בתאריך 07/04/2021 אצל מר אופיר מאי ובה הוכחה בעלותו של כאמל גליל חליל- המבקש ובעל הנכס בבקשה זו. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- לא התקבל אישור, הבקשה נדחתה בתאריך 25/01/2022 בקרה מרחבית שפ"ע- לא התקבל אישור מחלקת תנועה- לא הושלם מחלקת דרכים - לא הושלם מחלקת תברואה- לא הושלם. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מדובר בבקשה לתוספת שניים וחצי קומות, סה"כ 4 יח"ד.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

גידור מגרשי הבנייה:

מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה"

יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2013/0695.05</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת מרפסת שנבנתה במיקום ובגודל שונים ממה שאושר בתיק 2006/270.2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ריהניאן שירה
עורך הבקשה	דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

צפרירים 14, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת מרפסת זיזית לדירה מס' 22

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 7.25 + קומה ב': מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 13.19 מ"ר

המרפסת קיימת כבר בשטח ומוצעת במסגרת של הכשרה כאשר חלק קטן ממנה לא קיים בשטח

ומוצע במסגרת הבקשה.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרי בניה שונים בחלקה ישנו היתר רלוונטי שיצא לתוספות בדירה זו בתיק 2006/270.2 ההיתר יצא בתאריך 25/03/2015 במסגרתו בוקש תוספת שטח עיקרי לדירה ומרפסת תואמת תב"ע 5062 , מרפסת זו לא נבנתה בפועל ובמקומה מבוקשת המרפסת הנוכחית.

סוג בקשה: תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

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

חריגה מקו בנין עבור בניית מרפסת זיזית

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות: 30/05/2023 לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

אין תנאים טרם דיון היות ומדובר במרפסת.

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעה כנדרש שירה ריהניאן כנדרש.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
מדובר בהכשרת מרפסת קיימת המוצעת בשונה מהתב"ע.	

ובתנאים		תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת חלק מן המרפסת מאחר וניתן לאשרה בעומק של 2.00 בלבד.
חוות דעת תכנונית	21/07/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5062 תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה 05/09/2023 לדחיה במתכונת המוצעת מאחר ולא ניתן היה לאשר את המרפסת המבוקשת כי מוצעת בשונה מנספח. המלצת האגף היתה להתאים אותה לנספח הבינוי , ובכל מקרה, גם אם תישאר במיקומה הנוכחי יש לפרסם הקלה כנדרש. לאחר הדיון , התיק יצא לפרסום הקלה כנדרש בגין חריגת המרפסת מקו הבניין, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 16/04/2024 , לא התקבלו התנגדויות. הוצגה מרפסת דמה בקומה מתחת והתקבלה חתימת הדייר הרלוונטי בגין כך. התקבל אישור מהלשכה המשפטית כי ניתן להכיר בחזית של המרפסת המוצעת כחזית קידמית מאחר והיא גובלת בשצ"פ לפיכך, ולאור התיקונים והפרסום שנעשה בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש: מספר תכנית שחלה בחלקה: 5062 תחילת תוקף: 1700, 21/04/2000 תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 7.25 + קומה ב' : מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 13.19 מ"ר המרפסת קיימת כבר בשטח ומוצעת במסגרת של הכשרה כאשר חלק קטן ממנה לא קיים בשטח ומוצע במסגרת הבקשה. ישנו היתר רלוונטי שיצא לתוספות בדירה זו בתיק 2006/270.2 ההיתר יצא בתאריך 25/03/2015 במסגרתו בוקש תוספת שטח עיקרי לדירה ומרפסת תואמת תב"ע 5062 , מרפסת זו לא נבנתה בפועל ובמקומה מבוקשת המרפסת הנוכחית. בחינת עמידת המרפסת בתקנות התכנון והבניה: עומק: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לבקש מרפסת עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת מבוקשת בעומק של 2.0 מ' פורסמה הקלה בגין עומקה, כאשר היתרה הנשארת של 20 ס"מ תיהרס כתנאי לתחילת עבודות בשטח. שטח:		

המרפסת מבוקשת בשטח של 13.19 מ"ר כאשר ניתן לאשר עד 14 מ"ר מרפסות לדירה- עומד במותר ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת חורגת מקו בניין כתום בשיעור של 2.00 מ' , התקבל אישור הלשכה המשפטית כי מדובר בחזית קדמית, ומשכך מדובר בחריגה מקו בניין קידמי ניתן לחרוג 40% מהמרווח החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר. תכנית צל: לכל הדירות בעמודה ישנה מרפסת צמד מרפסות: מוצעת מרפסת דמה לדייר בקומה מתחת, התקבלה חתימתו ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6259 שנמסר בתאריך: 27/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה. המרפסת חורגת מקו בניין כתום מספר קומות		

אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחים: ששטח המרפסת נבחן לעיל. . תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
חריגה מקו בניין עבור בניית מרפסת זיזית בשטח של עד 12	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

מ"ר ובעומק של 2 מ' (או 2.2 מ')		לחוק
להתאים את המרפסת בהתאם לתב"ע 5062 ובהתאם להחלטת וועדה שנתנה בהיתר הקודם בתיק 2006/270.2 המרפסת מוצעת בשונה מהתב"ע ולא ניתן לאשרה במתכונת הנוכחית: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לבקש מרפסת עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת מבוקשת בעומק של 2.20 מ' ולא פורסמה הקלה בגין עומקה, כמו כן בעומק מעל 2 מטר יש צורך באישור מהנדס מיוחד. לא הוצגה תכנית צל לא הוצגו צמד מרפסות יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	05/09/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
המלצת האגף הינה להתאים את המרפסת בהתאם לתב"ע 5062 ובהתאם להחלטת וועדה שנתנה בהיתר הקודם בתיק 2006/270.2 המרפסת מוצעת בשונה מהתב"ע ולא ניתן לאשרה במתכונת הנוכחית: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לבקש מרפסת עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת מבוקשת בעומק של 2.20 מ' ולא פורסמה הקלה בגין עומקה, כמו כן בעומק מעל 2 מטר יש צורך באישור מהנדס מיוחד. לא הוצגה תכנית צל לא הוצגו צמד מרפסות יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a	29/08/2023	בדיקת המלצה : לדחות במתכונת המוצעת

	17/08/2023	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5062 תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 3 תכניות כפופות: 1700 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 7.25 + קומה ב' : מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 13.19 מ"ר המרפסת קיימת כבר בשטח ומוצעת במסגרת של הכשרה		

כאשר חלק קטן ממנה לא קיים בשטח ומוצע במסגרת הבקשה. ישנו היתר רלוונטי שיצא לתוספות בדירה זו בתיק 2006/270.2 ההיתר יצא בתאריך 25/03/2015 במסגרתו בוקש תוספת שטח עיקרי לדירה ומרפסת תואמת תב"ע 5062 , מרפסת זו לא נבנתה בפועל ובמקומה מבוקשת המרפסת הנוכחית. בחינת עמידת המרפסת בתקנות התכנון והבניה: עומק: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לבקש מרפסת עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת מבוקשת בעומק של 2.20 מ' ולא פורסמה הקלה בגין עומקה, כמו כן בעומק מעל 2 מטר יש צורך באישור מהנדס מיוחד. שטח: המרפסת מבוקשת בשטח של 13.19 מ"ר כאשר ניתן לאשר עד 14 מ"ר מרפסות לדירה. מרווחים: המרפסת חורגת מקו בניין כתום בשיעור של 2.20 מ' , מדובר בחריגה מקו בניין צידי אשר חורגת יותר מ10% מגבול המגרש בחלקה הדרומי, קו הבניין מתעקם ובהמשך זה כן עומד במרווח מותר אך בחלק התחתון אינו עומד תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל צמד מרפסות: לא הוצגו צמד מרפסות		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6259 שנמסר בתאריך: 27/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה. המרפסת חורגת מקו בניין כתום מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח המרפסת נבחן לעיל. 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 מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 13.19 מ"ר המרפסת קיימת כבר בשטח ומוצעת במסגרת של הכשרה כאשר חלק קטן ממנה לא קיים בשטח ומוצע במסגרת הבקשה. ישנו היתר רלוונטי שיצא לתוספות בדירה זו בתיק 2006/270.2 ההיתר יצא בתאריך 25/03/2015 במסגרתו בוקש תוספת שטח עיקרי לדירה ומרפסת תואמת תב"ע 5062 , מרפסת זו לא נבנתה בפועל ובמקומה מבוקשת המרפסת הנוכחית. בחינת עמידת המרפסת בתקנות התכנון והבניה: עומק: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לבקש מרפסת עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת מבוקשת בעומק של 2.20 מ' ולא פורסמה הקלה בגין עומקה, כמו כן בעומק מעל 2 מטר יש צורך באישור מהנדס מיוחד. שטח: המרפסת מבוקשת בשטח של 13.19 מ"ר כאשר ניתן לאשר עד 14 מ"ר מרפסות לדירה. מרווחים: המרפסת חורגת מקו בניין כתום בשיעור של 2.20 מ' , מדובר בחריגה מקו בניין צידי אשר חורגת יותר מ10% מגבול המגרש בחלקה הדרומי, קו הבניין מתעקם ובהמשך זה כן עומד במרווח מותר אך בחלק התחתון אינו עומד		

תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל צמד מרפסות: לא הוצגו צמד מרפסות תימוכין קניינים בשטח משותף תוספת מרפסת שאינה דורשת בגינה חתימות פוזיטיביות תנאים טרם דיון אין תנאים טרם דיון היות ומדובר במרפסת. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית		

יוזן ע"י ראש צוות		
חריגה מקו בנין עבור בניית מרפסת זיזית	09/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בהכשרת מרפסת קיימת המוצעת בשונה מהתב"ע.

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת חלק מן המרפסת מאחר וניתן לאשרה בעומק של 2.00 בלבד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2002/0466.02</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז וגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גולדברג אלעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב אור שרגא 17, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4312	תחילת תוקף	11/05/1992			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר מס' 56280 ת.ב. 2/466.1 לתוספת חדרים ומרפסות.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30734 חלקה: 14 ברחוב: הרב אור שרגא 17, שכונת רמות,

בניין מגורים קיים בן 5 קומות, בן 8 יח"ד קיימות.
במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסות זיז וגג ל-4 מבקשים.
דירות מס' 5,6,7,8.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

חריגה מקו בניין אחורי וצידי לצורך בניית מרפסת

מרפסות זיז בעומק 2 מ"מ

מרפסות פינתיות

תום מועד הגשת התנגדויות: 25.6.24

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	
17/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב : הרב אור שרגא 17, שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג ל-4 מבקשים, דירות מס' 5,6,7,8 . התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניין / הקטנת מרווחים / תוספות קומות מבוקשות מרפסות זיז החורגות מקווי הבניין -פורסמה הקלה בגין החריגה אך מאחר והקטנת המרווחים בין גבול המגרש לקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה לא ניתן לאפשר את החריגה . יש לצמצם את המרפסות המוצעות לגבול קווי הבניין. להלן פירוט הבקשה: מרפסות זיז- בקומה ב' לדירה 5 -מבוקשת מרפסת זיז פינתית בשטח של 20.93 מ"ר מחוץ לקווי הבניין המאושרים לכיוון חזית צידית וקדמית. בקומה ג' לדירה מס' 6- מבוקשת מרפסת זיז פינתית בשטח של 19.88 מ"ר מחוץ לקווי הבניין המאושרים לכיוון חזית אחורית וצידית. בהתאם לנהלי המחלקה לא ניתן לאשר מרפסות פינתיות שכן אינן מהוות שיפור אדריכלי כאמור לעיל, צמצום שטח בין גבול המגרש לקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנית.		

יש להקטין את שטח המרפסת כמסומן בתכנית a עד לקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת – מעל 1.50 מ' המותרים. לא הוצגה תכנית צל למרפסות זיז עבור יתר הדירות בבניין- בתוך קווי הבניין המאושרים, נדרש להציג ולצאת ליידוע חוזר. מרפסות גג- קומה ג לדירה מס' 7 - מבוקשת מרפסת גג, בתוך קווי הבניין המאושרים בשטח של 16.82 מ"ר, אין מניעה לאשר. קומה ד לדירה 8 – מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין המאושרים בשטח של 16.44 מ"ר . אין מניעה לאשר. 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: 4312 תחילת תוקף: 11/05/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים: 2 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר	16/07/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניין / הקטנת מרווחים / תוספות קומות מבוקשות מרפסות זיז החורגות מקווי הבניין -פורסמה הקלה בגין החריגה אך מאחר והקטנת המרווחים בין גבול המגרש לקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה לא ניתן לאפשר את החריגה . יש לצמצם את המרפסות המוצעות לגבול קווי הבניין. קווי בניין #200f#אבהבינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום:#200f#x200f24.3.24#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני מבוקשות מרפסות זיז החורגות מקווי הבניין לכיוון חזית צידית ואחורית. בהתאם לסעיף 8 בתקנון התכנית נקבע בזאת כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את כל האפשרויות מתן ההקלטת בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה סטייה ניכרת. פורסמה הקלות מקווי הבניין אך מאחר וסעיף זה מעוגן כסטייה ניכרת, יש לצמצם את המרפסות לקווי הבניין המאושרים כמסומן ע"ג תכנית a . מרפסות זיז וגג קומה ב		

לדירה 5 -מבוקשת מרפסת זיז פינתית בשטח של 20.93 מ"ר מחוץ לקווי הבניין המאושרים לכיוון חזית צידית וקדמית. בהתאם לנהלי המחלקה, לא ניתן לאפשר מרפסות זיז פינתיות, ומעבר לכך מדובר בחריגה מקווי הבניין המהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית סעיף 8. יש לצמצם את המרפסת כמסומן ע"ג תכנית a קומה ג לדירה מס' 6- מבוקשת מרפסת זיז פינתית בשטח של 19.88 מ"ר מחוץ לקווי הבניין המאושרים לכיוון חזית אחורית וצידית. כאמור לעיל, בהתאם לנהלי המחלקה לא ניתן לאשר מרפסות פינתיות שכן אינן מהוות שיפור אדריכלי ומעבר לכך צמצם שטח בין גבול המגרש לקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנית. יש לצמצם את שטח המרפסת כמסומן בתכנית a עד לקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת – מעל 1.50 מ' המותרים. לדירה מס' 7 - מבוקשת מרפסת גג, בתוך קווי הבניין המאושרים בשטח של 16.82 מ"ר, אין מניעה לאשר. קומה ד לדירה 8 – מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין המאושרים בשטח של 16.44 מ"ר .		

אין מניעה לאשר. לא הוצגה תכנית צל למרפסות זיז עבור יתר הדירות בבניין- בתוך קווי הבניין המאושרים, נדרש להציג ולצאת ליידוע חוזר. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע –אושר מתאריך 7/7/24.		
חריגה מקו בניין אחורי וצידי לצורך בניית מרפסת מרפסות זיז בעומק 2 מ"מ מרפסות פינתיות	04/06/2024	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

מדובר בבקשה ברחוב : הרב אור שרגא 17, שכונת רמות.
במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג ל-4 מבקשים, דירות מס' 5,6,7,8 .

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים:

גובה בניין / הקטנת מרווחים / תוספות קומות

מבוקשות מרפסות זיז החורגות מקווי הבניין

-פורסמה הקלה בגין החריגה

אך מאחר והקטנת המרווחים בין גבול המגרש לקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה לא ניתן לאפשר את החריגה .

יש לצמצם את המרפסות המוצעות לגבול קווי הבניין.

להלן פירוט הבקשה:

מרפסות זיז-

בקומה ב' לדירה 5 -מבוקשת מרפסת זיז פינתית בשטח של 20.93 מ"ר מחוץ לקווי הבניין המאושרים לכיוון חזית צידית וקדמית.

בקומה ג' לדירה מס' 6- מבוקשת מרפסת זיז פינתית בשטח של 19.88 מ"ר מחוץ לקווי הבניין המאושרים לכיוון חזית אחורית וצידית.

בהתאם לנהלי המחלקה לא ניתן לאשר מרפסות פינתיות שכן אינן מהוות שיפור אדריכלי

כאמור לעיל, צמצום שטח בין גבול המגרש לקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנית.

יש להקטין את שטח המרפסת כמסומן בתכנית a עד לקווי הבניין המאושרים.

פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת – מעל 1.50 מ' המותרים.

לא הוצגה תכנית צל למרפסות ז"ז עבור יתר הדירות בבניין- בתוך קווי הבניין המאושרים, נדרש להציג ולצאת ליידוע חוזר.

מרפסות גג-

קומה ג

לדירה מס' 7 - מבוקשת מרפסת גג, בתוך קווי הבניין המאושרים בשטח של 16.82 מ"ר, אין מניעה לאשר.

קומה ד

לדירה 8 – מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין המאושרים בשטח של 16.44 מ"ר . אין מניעה לאשר.

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 - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2022/0421.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות למגורים סה"כ 6 יח"י
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עלי עלי
עורך הבקשה	אדריכל משרד נביל להנדסה ותכנון מוראד עתאמנה
מתכנן השלד	מהנדס משרד נביל להנדסה ותכנון מורד מנאסרה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל אסמאעי סמטה 4 , שועפט .

גוש	חלקה	בשלמות
30551	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
7610א	תחילת תוקף	02/07/2016			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת שועפט ברחוב אל אסמאעי סמטה 4.

גוש: 30551 חלקה: 28.

מצב מוצע:

מוצע הקמת בניין חדש.

קומת מרתף במפלס -2.65 :

מוצע קומת חניה חדר מדרגות, מחסן ומעלית.

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח .

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד .

קומה א' במפלס +3.12:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 2 מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורה .

קומה ב' במפלס +6.24:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורה .

קומה ג' במפלס +9.36:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומה ד' במפלס +12.48:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומה ה' במפלס +15.60:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומת גג במפלס +18.72:

מוצעת יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג ומעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 06.01.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28.

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

מידע קודם

מתאריך	
17/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	התיק נידון בתאריך- 2023/09/03 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת.
	המוצע מובא לדחייה במתכונת המוצעת, היות ויש חריגה בשטחי הבניה ובהוראות התוכנית.
	-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
	התוכנית תוקנה כנדרש הובא לוועדה חוזרת בתאריך- 07/05/2024 והחלטה הוועדה: באם לזמן את המתנגדים:
	הבקשה ירדה מסדר היום לצורך החזרת הבקשה לוועדת בעלויות בהתאם להתנגדויות שהוגשה לעניין הבעלויות .
	התקבל חו"ד וועדת בעלויות מעודכנת
	כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה לקבלת החלטה סופית.
	להלן חו"ד של וועדת בעלויות - בתאריך 08/07/2024 – כדלקמן:

היות ועדין מתנהל הליך משפטי תלוי ועומד לעניין הבעלות על הקרקע בין אחד המתנגדים למבקש, אין בסמכות הוועדה להכריע ונמתין להחלטת ביהמ"ש בעניין זה. הודעה על כך נמסרה למבקש בתיק, יש להחזיר את הבקשה לדיון בפני הוועדה המקומית לצורך קבלת החלטה סופית לעניין הבקשה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת , עיקרי ההתנגדות היא נושאים קניינים ואינם תכנונים . התקבלה התייחסות חדשה של וועדת בעלויות בנושא . ע"כ נושא ההתנגדות והנושא הקנייני מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ המלצת האגף היא כי אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים. 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 ליו"ד." מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעים מחסן בשטח-12.08 מ"ר. -יש לצמצם לשטח 10 מ"ר בכדי לעמוד בהוראות התבע . מרפסות : -יש להציג את המרפסות המוצעות בטבלת השטחים		

למרפסות לשטח עיקרי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך- 2023/09/03 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המוצע מובא לדחייה במתכונת המוצעת, היות ויש חריגה בשטחי הבניה ובהוראות התוכנית. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התוכנית תוקנה כנדרש הובא לוועדה חוזרת בתאריך- 07/05/2024 והחלטה הוועדה: באם לזמן את המתנגדים: הבקשה ירדה מסדר היום לצורך החזרת הבקשה לוועדת בעליות בהתאם להתנגדויות שהוגשה לעניין הבעליות . התקבל חו"ד וועדת בעליות מעודכנת כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית	17/07/2024	חוות דעת תכנונית

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 2022/5756.00 שהוגש מיום 25.05.2023 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 התבוע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבוע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 6 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- 414 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- $745.2 \text{ מ"ר} = 414 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 605.51 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 123.90 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 265.77 מ"ר. סה"כ שטחי הבנייה מוצעים- 994.18 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 מחסן בשטח-12.08 מ"ר. -יש לצמצם לשטח 10 מ"ר בכדי 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' 2- מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין מאושרים- בשטח-12 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 3- מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין מאושרים- בשטח-12 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 4- מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין מאושרים- בשטח-12 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. קומה ד' במפלס +12.48: יח"ד מס' 5- מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין מאושרים- בשטח-12 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע. -יש להציג את המרפסות המוצעות בטבלת השטחים למרפסות לשטח עיקרי. 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. קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +12.48: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +15.60: יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים:		

התקבלה חו"ד של וועדת בעלויות - בתאריך 08/07/2024 – כדלקמן: היות ועדין מתנהל הליך משפטי תלוי ועומד לעניין הבעלות על הקרקע בין אחד המתנגדים למבקש, אין בסמכות הוועדה להכריע ונמתין להחלטת ביהמ"ש בעניין זה. הודעה על כך נמסרה למבקש בתיק, יש להחזיר את הבקשה לדיון בפני הוועדה המקומית לצורך קבלת החלטה סופית לעניין הבקשה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 22.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 29.01.23 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 06.02.23 - "לאשר את הבקשה". חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 29.01.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 02.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 28.02.23 - "לאשר את הבקשה".		

אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 25.01.23 - "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 בכפוף לשינויים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת , עיקרי ההתנגדות היא נושאים קניינים ואינם תכנוניים . התקבלה התייחסות חדשה של וועדת בעלויות בנושא . ע"כ נושא ההתנגדות והנושא הקנייני מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
הוועדה מחליטה להוריד בקשה זו מסדר היום לצורך החזרת הבקשה לוועדת בעלויות לבדיקת נושא הבעלויות בהתאם להתנגדות שהוגשה לעניין הבעלויות.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית	07/03/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: בקשה זו נידונה ברשות רישוי בתאריך 3/9/23 החלטת הוועדה מיום זה היתה : לדחות במתכונת המוצעת עקב חריגה בשטחים כעת הוגשה תוכנית מתוקנת וצומצמו השטחים ע"כ הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה להלן המלצת האגף: מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 אזור מגורים 2. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע: שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / מרחק בין בניינים באותו מגרש / הריסת עבירות בניה / הבינוי למרפסות כמפורט בסעיף (6.12). הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5756.00 מיום: 25/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מספר קומות המותר עפ"י הוראות תוכנית סעיף 5 הוא מעל הכניסה הקובעת 6 , מתחת לכניסה הקובעת 2. מבקשים כמותר – 6 קומת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. גבהים מוצע +21.43 מ' = 827.93 מקו הקרקע הסופי – כמותר. מספר יחידות דיור מותר עפ"י תב"ע 14 יח"ד לדונם שטח המגרש הינו 405 מ"ר סה"כ מותר 6 יח"ד. מוצע בבקשה 6 יח"ד מבקשים כמותר. שטחי בניה שיעור שטחי הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של בניה חדשה על מגרש רק הינו 180% לדונם, ולהלן הפירוט: $729 = (405 * 180 / 100)$ מ"ר.		

מוצע 604.51 מ"ר עיקרי + שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת 123.90 מ"ר. יצא שמבקשים 728.41 מ"ר עומדים במותר. שטחי שרות שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המותר הינו 324 מ"ר. מוצעים 265.77 מ"ר – עומד במותר. ממדים מוצע 6 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי.		

מרפסות זיז בוצעה הקטנת שטח למרפסות ל12 מ"ר אין מניעה לאשרם. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי. צובר גז הצגה פתרון גז בתוכנית. ניהול מי נגר הצגה חישוב המוכיח זאת בהתאם ולפי סעיף 6.4 גידור תאי שטח לבנייה הצגה תוכנית פריסות גדרות העונה לתקנון. תנאים טרם דיון חוות דעת אגף תברואה – תוכנית מאושרת, יש לתכנן פח אחד(1) בנפח 1000 ליטר. חוות דעת מחלקת המאור – תוכנית מאושרת ב- 25/01/23 , במידה ובמסגרת ההיתר -קיים תכנון לפיתוח שצ"פ - שביל/דרך ציבורי - יש לאשר תכנית במחלקת המאור. חוות דעת מחלקת הדרכים – מאושר בתאריך 28/02/23 ואין התנגדות לתוכנית, בכפוף לאישור הסדרי תנועה הכניסה לחניה מהכביש קיים, תנאי לתעודת גמר יהיה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחנייה בהתאם לתוכנית מאושרת. . חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – מאושר בתאריך 02/03/23 ו אין התנגדות לתוכנית , מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות , בכפוף לאישור מחלקת דרכים . תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור . חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התוכנית מאושרת בתאריך 22/03/23 .		

חוות דעת אגף שפ"ע – תוכנית מאושרת בתאריך 29/01/23. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת , עיקרי ההתנגדות היא נושאים קניינים ואינם תכנונים. התקבלה אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הנכס. ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
בחלקה זו חלה תכנית 762708 בבקשה מוצע בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה ובו 6 יח"ד הבקשה עומדת בהוראת התכנית. המלצת האגף היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התקבלה התנגדות אחת , עיקרי ההתנגדות היא נושאים קניינים ואינם תכנונים. התקבלה אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הנכס.	07/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. נדרש תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית b.		
המוצע מובא לדחייה במתכונת המוצעת, היות ויש חריגה בשטחי הבניה ובהוראות התוכנית. שטחים עיקריים: התוכנית מציעה בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 6 יח"ד מוצעים. -שיעור שטחי הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של בניה חדשה על מגרש רק הינו 180% לדונם, ולהלן הפירוט: $729 = (180/100 * 405)$ מ"ר. x200f#x200f741.54# עיקרי שטח מוצע x200f# מ"ר x200f#x200f-#x200f#x200f# לא עומד בדרישה, מבקשים מעל המותר. x200f# שטחי שרות: שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המותר הינו 324 מ"ר. מוצע 261.97 מ"ר - עומד בדרישה. ממדים מוצע 6 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז קיימת סטייה קטן בשטח המוצע יש להקטין שטח מרפסות ל- 12 מ"ר צובר גז: יש להציג פתרון לגז בתוכנית. ניהול מי נגר:	03/09/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

לפי סעיף 6.4 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב המוכיח זאת בהתאם. גידור תאי שטח לבנייה: "גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ'. "בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם קופינג בעובי שלא יפחת מ – 10 ס"מ". "גובה הגדר לא יפחת מ – 1.20 מ'". "מבנה שער הכניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'". יש להציג תכנית גדר ופרטיה כנדרש בהרמוניקה. תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a . תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת 24/07/2023 המוצע מובא לדחייה במתכונת המוצעת, היות ויש חריגה בשטחי הבניה ובהוראות התוכנית. שטחים עיקריים: התוכנית מציעה בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 6 יח"ד מוצעים. שיעור שטחי הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של בניה חדשה על מגרש רק הינו 180% לדונם, ולהלן הפירוט: $405 = (180/100 * 729)$ מ"ר. x200f#x200f741.54# עיקרי שטח מוצע שטח עיקרי מ"ר x200f#x200f-#x200f#x200f# לא עומד בדרישה, מבקשים מעל המותר. x200f# שטחי שרות: שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המותר הינו 324 מ"ר. מוצע 261.97 מ"ר - עומד בדרישה.

ממדים מוצע 6 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז קיימת סטייה קטן בשטח המוצע יש להקטין שטח מרפסות ל- 12 מ"ר צובר גז: יש להציג פתרון לגז בתוכנית. ניהול מי נגר: לפי סעיף 6.4 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב המוכיח זאת בהתאם. גידור תאי שטח לבנייה: "גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ'. "בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם קופינג בעובי שלא יפחת מ – 10 ס"מ". "גובה הגדר לא יפחת מ – 1.20 מ'". "מבנה שער הכניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'". יש להציג תכנית גדר ופרטיה כנדרש בהרמוניקה. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף:	11/07/2023	חוות דעת תכנונית

12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 אזור מגורים 2. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע: שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / מרחק בין בניינים באותו מגרש / הריסת עבירות בניה / הבינוי למרפסות כמפורט בסעיף (6.12). נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5756.00 מיום: 25/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות: מספר קומות המותר עפ"י הוראות תוכנית סעיף 5 הוא מעל הכניסה הקובעת 6 , מתחת לכניסה הקובעת 2. מבקשים כמותר – 6 קומת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מספר יח"ד:		

מרפסות זיז קיימת סטייה קטן בשטח המוצע יש להקטין שטח מרפסות ל- 12 מ"ר צובר גז: יש להציג פתרון לגז בתוכנית. ניהול מי נגר: לפי סעיף 6.4 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב המוכיח זאת בהתאם. גידור תאי שטח לבנייה: "גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ'. "בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם קופינג בעובי שלא יפחת מ – 10 ס"מ". "גובה הגדר לא יפחת מ – 1.20 מ'". "מבנה שער הכניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'". יש להציג תכנית גדר ופרטיה כנדרש בהרמוניקה. תנאים טרם דיון חוות דעת אגף תברואה – תוכנית מאושרת, יש לתכנן פח אחד(1) בנפח 1000 ליטר. חוות דעת מחלקת המאור – תוכנית מאושרת ב- 25/01/23 , במידה ובמסגרת ההיתר -קיים תכנון לפיתוח שצ"פ - שביל/דרך ציבורי - יש לאשר תכנית במחלקת המאור. חוות דעת מחלקת הדרכים – מאושר בתאריך 28/02/23 ואין התנגדות לתוכנית, בכפוף לאישור הסדרי תנועה הכניסה לחניה מהכביש קיים, תנאי לתעודת גמר יהיה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחנייה בהתאם		

לתוכנית מאושרת. . חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – מאושר בתאריך 02/03/23 ו אין התנגדות לת ו כנית , מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות , בכפוף לאישור מחלקת דרכים . תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור . חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התוכנית מאושרת בתאריך 22/03/23 . חוות דעת אגף שפ"ע – תוכנית מאושרת בתאריך 29/01/23. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת ועיקר הטעון הינו קנייני, היות ומח' רישוי והוועדה אינם עסקים בעניין קנייני יש להם לפנות לבית המשפט לערכאות . חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
	14/07/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12

קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

התיק נידון בתאריך- 2023/09/03 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת.

המוצע מובא לדחייה במתכונת המוצעת, היות ויש חריגה בשטחי הבניה ובהוראות התוכנית.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התוכנית תוקנה כנדרש הובא לוועדה חוזרת בתאריך- 07/05/2024 והחלטה הוועדה: באם לזמן את המתנגדים:

הבקשה ירדה מסדר היום לצורך החזרת הבקשה לוועדת בעלויות בהתאם להתנגדויות שהוגשה לעניין הבעלויות .

התקבל חו"ד וועדת בעלויות מעודכנת

כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה לקבלת החלטה סופית.

להלן חו"ד של וועדת בעלויות - בתאריך 08/07/2024 – כדלקמן:

היות ועדין מתנהל הליך משפטי תלוי ועומד לעניין הבעלות על הקרקע בין אחד המתנגדים למבקש, אין בסמכות הוועדה להכריע ונמתין להחלטת ביהמ"ש בעניין זה.

הודעה על כך נמסרה למבקש בתיק, יש להחזיר את הבקשה לדיון בפני הוועדה המקומית לצורך קבלת החלטה סופית לעניין הבקשה.

התנגדויות:

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

עיקרי ההתנגדות היא נושאים קניינים ואינם תכנונים .

התקבלה התייחסות חדשה של וועדת בעלויות בנושא .

ע"כ נושא ההתנגדות והנושא הקנייני מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ המלצת האגף היא כי אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.

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 מחסן בשטח-12.08 מ"ר.

-יש לצמצם לשטח 10 מ"ר בכדי לעמוד בהוראות התבע .

מרפסות :

-יש להציג את המרפסות המוצעות בטבלת השטחים למרפסות לשטח עיקרי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0517.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית גדר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסנים, חצרות+גדר ותוספות עבור נגישות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מילר נפתלי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הרב פנחס א. וסרמן 12, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
9344	תחילת תוקף	10/01/2008			
9344	תחילת תוקף	10/01/2008			
9344	תחילת תוקף	10/01/2008			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 14.06.2001 בת.ב 2001/0104.00 ובו אושר "תוספת מרפסת סוכה".
- בתאריך 01.10.2009 בת.ב 2001/0104.01 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית במפלס +11.01".
- בתאריך 07.04.2009 בת.ב 2001/0104.02 ובו אושר "תוספת בניה עבור 2 יח"ד".
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב 2001/0104.03 ובו אושר "בנית מחסן והרחבה עבור יח"ד אחת".
- בתאריך 10.06.2009 בת.ב 2001/0104.04 ובו אושר "הרחבת 4 יח"ד".
- בתאריך 11.12.2012 בת.ב 2001/0104.06 ובו אושר "תוספת בניה עבור יח"ד אחת קיימת".
- בתאריך 28.07.2014 בת.ב 2001/0104.07 ובו אושר "הרחבות ומחסנים עפ"י תב"ע מס' 9344 + מרפסות סוכה".
- בתאריך 28.07.2014 בת.ב 2001/0104.08 ובו אושר "תוספת מרפסת זיזית".
- בתאריך 19.10.2015 בת.ב 2014/0779.00 ובו אושר "תוספת לפי תב"ע +מרפסת סוכה + ממ"ד +מחסן".
- בתאריך 27.01.2016 בת.ב 2014/0779.01 ובו אושר "הרחבות דיור+ מרפסות סוכה".
- בתאריך 09.08.2022 בת.ב 2014/0779.03 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות".
- בתאריך 24.08.2022 בת.ב 2014/0779.04 ובו אושר "הרחבת דירה + ממ"ד + מרפסת".
- בתאריך 13.08.2023 בת.ב 2021/521.00 ובו אושר "תוספת הרחבה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב פנחס א. ורסמן 12, בניין מדורג בן 4, מרוב כניסות.

גוש: 30642 חלקה: 14.

מצב מוצע:

קומה מקלט במפלס -2.50:

דירה מס' 2- מוצע מחסן, תוספת שטחי נגישות ויסודות לממ"ד.

קומת קרקע במפלס +0.00:

דירה מס' 2-מוצעות מדרגות ירידה לקומה מתחת, תוספת בינוי למגורים, חצר +גדר, ממ"ד ומחסן.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"בניה שלא בהינף אחד " .

"תוספת ממ"ד " .

" תוספת שטחי שירות לנגישות".

"הגבהת וריצוף חצר".

"בנית גדר בגובה 1.8 מ' למניעת היזק ראייה".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.06.202423 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

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

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום.	
מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש.	
עבור בניין ממ"ד יש להציג חתימות הנדרשות. של 1/3 מבעלי הבניין.	

יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. נגישות: ע"פ חו"ד יועץ הניגשות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות . סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה. מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות . שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר. שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר. חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00. שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה. שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות . -יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע. שטחי הנגישות במפלס הדירה +0.00- שטחים אלו מוצעים כשטחי אחסנה עיילים החורגים מקו בניין כתום והינם הכשרת עבירת בנייה. -לא ניתן להציע מחסן בחריגה מקווי הבניין וכן לא ניתן להציע מחסן עיילי . - יש לסמן שטח זה בצהוב להריסה והריסתו תהווה תנאי למתן היתר בנייה. מחסן:		

מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.45 : מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש. -יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש. מדרגות: מוצעות מדרגות ירידה למחסן . יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן. ריצוף חצר: קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בכמה מוגבהת החצר המוצעת . תימוכין קניינים: עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מדובר בבניין מרובה כניסות לא התקבלו סך הסכמות הנדרשת- -יש להציג חתימות כנדרש. גדרות להריסה : הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפיני כל תחילת בניה בשטח נשוט הבקשה להיתר. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2:		

התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12. הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש. "לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון". התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12. הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46. "החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין . ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין. החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין. בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים . ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית . המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות " לאחר תיקון הבקשה והצגת הסכמות הנדרשות הבקשה תובא 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.		
	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9831 תחילת תוקף: 13/05/2010 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *9344- תחילת תוקף 10/01/2008, אזור מגורים מיוחד. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 9344 -סעיף 7- מס' קומות המרבי יהא 4 מעל מפלס 0.00, גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. מס' יח"ד המרבי הינו 55 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת .		

נספח בינוי: בת ו כנית - 9344 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה בלבד בנושאים בהם מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה ומס' קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש- " בניה בשונה מנספח הבינוי ". מוצע בבקשה: קומה מקלט במפלס -2.50: דירה מס' 2- מוצע מחסן- בשונה מנספח בינוי-המחסן גדול משטח המותר ע"פ הנספח- (ראה סעיף מחסנים). תוספת שטחי נגישות ויסודות לממ"ד- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף שטחי בנייה). קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע מדרגות ירידה+ חצר +גדר, ממ"ד ומחסן- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים ממ"ד, חצר ומחסן). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5445.00 שהוגש מיום 30.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין ע"פ תבע + קו בניין כתום. (ראה סעיף ממ"ד ושטחי בנייה). מס' קומות: מוצע תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה ע"פ נספח ושטחים מכוח 5% נגישות. מוצע בבקשה: קומה מקלט במפלס -2.50: דירה מס' 2- מוצע תוספת שטחי נגישות בשטח כ- 30.00 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.36 מ"ר. מוצע מחסן עבור נגישות בשטח- 7.03 מ"ר. נגישות: ע"פ חו"ד יועץ הניגשות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות . סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה. מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות . שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר. שטח המוצע עבור נגישות- 25 מ"ר + 7.03 -סה"כ=32.03 מ"ר. חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00. שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדיירי העמודה.		

שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות . -יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע. שטחי הנגישות במפלס הדירה +0.00- שטחים אלו מוצעים כשטחי אחסנה עיילים החורגים מקו בניין כתום והינם הכשרת עבירת בנייה. -לא ניתן להציע מחסן בחריגה מקווי הבניין וכן לא ניתן להציע מחסן עיילי . - יש לסמן שטח זה בצהוב להריסה והריסתו תהווה תנאי למתן היתר בנייה. מחסן: מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.45 : מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש. -יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש. בשטח- בשטח כ- 16.00 מ"ר- עומד במותר. גובה-המוצע בגובה תיקני- 2.20מ'- עומד במותר. הוצגה ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דיירי העמודה כנדרש. מדרגות: מוצעות מדרגות ירידה למחסן . יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן. ממ"ד:		

ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה למרווח קדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבניהם- עומד במותר. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. הוצגה תוכנית צל כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 9344- סעיף (6 ה) – הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד (למעט מרפסות זיז), היתר הבניה יאושר על סמך תוכני המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית , מלווה בהסכם עם קלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של העמודה , כולל גמר נאות של מעטפת בניה והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית. " הבינוי המוצע רק בקומת הקרקע כך שלא עומד בהוראות התבע- במעמד פתיחת התיק פרסומה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר . מרפסות : בבקשה הנ"ל לא מוצעות מרפסות. ריצוף חצר: קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בכמה מוגבהת החצר המוצעת .		

תימוכין קניינים: עבור בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מדובר בבניין מרובה כניסות לא התקבלו סך הסכמות הנדרשת- יש להציג חתימות כנדרש. עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. גדרות להריסה : הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפיני כל תחילת בניה בשטח נשוט הבקשה להיתר. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 18.08.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 13.06.24 - "לאשר את הבקשה" .		

נוהל בקרה הנדסית: תבע 9344- אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום. מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש. עבור בניין ממ"ד יש להציג חתימות הנדרשות. של 1/3 מבעלי הבניין. יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2: התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12. הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש. "לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון". התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12. הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46. "החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין . ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין. החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין.		

בניית המחסנים תיפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים . ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפנלית . המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות " לאחר תיקון הבקשה והצגת הסכמות הנדרשות הבקשה תובא לוועדת התנגדויות .		
בניה שלא בהינף אחד תוספת ממ"ד תוספת שטחי שרות לנגישות הגבהת וריצוף חצר. בנית גדר בגובה 1.8 מ' למניעת היזק ראייה בניה בשונה מנספח הבינוי	14/05/2024	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10

	11	אישור מכון התקנים

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מיקום שטחי הנגישות בבקשה בקומת הקרקע אינם מאושרים מאחר לא ניתן לבקש שטחי בנייה מעבר לקו בניין הכתום.

מיקום שטחי הנגישות המוצעים בקומת המקלט אינם מקובלים תכנונית מאחר מוצגים על שטחי מחסנים עתידי ע"פ נספח הבינוי ולא הוכח כי מחסנים אלה מוצמדים לדירה המבקש.

עבור בניין ממ"ד יש להציג חתימות הנדרשות. של 1/3 מבעלי הבניין.

יש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

נגישות:

ע"פ חו"ד יועץ הנגישות- הרחבת מבוקשת לצורך שטחי שירות ואחסנה לצורך סיעוד ודיור בתנאים מיוחדים עבור הבנות .

סעיף 151 לחוק התכנון והבניה – "בניין קיים ניתן לאשר תוספת שטחי שירות של עד 5% עבור התאמת נגישות לפי הוראות שאינן מחייבות מפרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות או לפי הוראות פרק ה'1 לחוק התכנון והבניה.

מבוקשת תוספת שטחי אחסנה לצורך נגישות .

שטח המגרש $4144 * 5\% = 207.2$ מ"ר.

שטח המוצע עבור נגישות- $25 \text{ מ"ר} + 7.03 \text{ סה"כ} = 32.03 \text{ מ"ר}$.

חלק משטחי הנגישות מבוקשים בקומת המקלט במפלס -2.50 וחלק משטחי הנגישות מוצעים במפלס הדירה +0.00.

שטחי הנגישות בקומת המקלט- מבוקשים על שטח מחסן עתידי ע"פ תבע לדירי העמודה.

שאר שטחי הנגישות המוצעים בשטח משותף שבגינם התקבלו הסכמות הנדרשות .

-יש להסיר את השטח המוצע ע"ג שטח מחסן עתידי ע"פ תבע.

שטחי הנגישות במפלס הדירה +0.00- שטחים אלו מוצעים כשטחי אחסנה עיילים החורגים מקו בניין כתום והינם הכשרת עבירת בנייה.

-לא ניתן להציע מחסן בחריגה מקווי הבניין וכן לא ניתן להציע מחסן עיילי .

- יש לסמן שטח זה בצהוב להריסה והריסתו תהווה תנאי למתן היתר בנייה.

מחסן:

מוצע בבקשה:

קומת מקלט במפלס -2.45 :

מוצע מחסן במיקום המיועד למחסן ע"פ נספח הבינוי, שטח זה אינו מוצמד לדירת המבקש.

-יש להציג הצמדה או לחלופין הסכמה של העמודה לשיוך המחסן זה לדירת המבקש.

מדרגות:

מוצעות מדרגות ירידה למחסן .

יש להציג בתחום שטח המחסן המותר וכן להציג גישה נגישה למחסן.

ריצוף חצר:

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2-מוצע חצר +גדר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בכמה מוגבהת החצר המוצעת .

תימוכין קניינים:

עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

מדובר בבניין מרובה כניסות לא התקבלו סך הסכמות הנדרשת- -יש להציג חתימות כנדרש.

גדרות להריסה :

הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפיני כל תחילת בניה בשטח נשוט הבקשה להיתר.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2:

התקבלה התנגדות מאת הדייר בלוקה יצחק כתובת המתנגד רח' פנחס א. ורסמן 12.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש, קומה מעל המבקש.

"לא מעוניינים בהחלפת שטח המחסנים לשטח לפני הקרקע בפרט שמגיש הבקשה מבקש שאנו נשלם על החפירה ועוד סיבות שנפרט בדיון".

התקבלה התנגדות מאת הדיירת מור רות כתובת המתנגדת רח' פנחס א. ורסמן 12.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה 46.

"החצר והגדר פגיעה בשטח משותף, פוגע בזכויות קניינים של דייר הבניין .

ביצוע המחסנים לשטח בנייה הינו פגיעה בזכויות הדיירים , שטח זה שייך לכלל הדיירים בבניין.

החפירה והריסת הקירות תפגע בבניין.

בניית המחסנים תפגע בזכויות הדיירים , שטח המחסנים שתקבל לא יהיה שווה לכלל הדיירים .

ישנה בנייה לא חוקית הקיימת למבקשים מפלית .

המוצע בחזית הופנה לחניה יפגע באחידות המבנה ותגרום לירידה בערך הדירות "

לאחר תיקון הבקשה והצגת הסכמות הנדרשות הבקשה תובא 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 לועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2019/0599.02</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ינקלביץ צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	לוי דוד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אסטורה 121, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	57	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
2827	תחילת תוקף	15/01/1981			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

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

- בתאריך 27.04.1981 בת.ב. 1980/0769.00 ובו אושר " בניין חדש".

- בתאריך 04.06.2007 בת.ב. 2005/0683.00 ובו אושר "מדרגות עליה לגג ממרפסת קיימת ופריצת חלונות לחזית צפונית".

- בתאריך 27.07.2008 בת.ב. 2008/0184.00 ובו אושר "תוספת פרגולה לדירה בקומת הקרקע".

- בתאריך 30.10.2013 בת.ב. 2008/0184.02 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 25.06.2017 בת.ב 2008/0184.03 ובו אושר "בנית חדר על מרפסת גג מכח 5% השלמת דירת גג".

- בתאריך 13.07.2021 בת.ב 2008/0184.04 ובו אושר "תוספת בנייה על הגג".

- בתאריך 20.05.2012 בת.ב 2009/0497.00 ובו אושר "תוספת חדר ומחסן לדירה קיימת".

- בתאריך 27.04.2015 בת.ב 2009/0497.01 ובו אושר "בנית חדר על מרפסת גג בהקלה".

- בתאריך 21.07.2014 בת.ב 2013/0135.01 ובו אושר "הרחבה ע"פ תב"ע 11179".

- בתאריך 31.10.2016 בת.ב 2016/0272.00 ובו אושר "הפיכת מעטפת לעיקרי וריצוף חצר".

- בתאריך 17.03.2024 בת.ב 2019/0599.01 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות בקומה קיימת ובקומת הגג".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב אסטורה 121, בניין מקובה כניסות בן 4 קומות.

גוש: 30644 חלקה: 57.

מצב מוצע:

קומת גג במפלס +11.20 :

דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים והרחבה של מרפסת גג .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

" בניה בשונה מנספח הבינוי".

" תוספת 5% השלמת קומת גג "

"תוספת מרפסת גג "

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 57.

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

מידע קודם

מתאריך	
17/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבינוי המוצע עומד בהוראות התוכנית ומוקבל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2: התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברקוב ריבה כתובת המתנגד רח' אסטורה 124 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בניין ליד. "מפריע רעש אבק לכלוך צפיפות." התקבלה התנגדות מאת הדייר רפאל מרדכי כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 46/19. הדירה היא בבעלות המתנגדת . "רח' אסטורה הינו רח' יוצא דופן, שקט ומתאפיין בבניה נמוכה ומיעוט דיירים בבניין כך שהבנייה של קומה נוספת תשנה את מרקם האזור ותגרום לפגיעה ברורה וירידה של ערך כל הדירות באזור. הגבהה של קומה אחת בהכרח פוגעת בכניסת אויר ואור לבניין שממול. בניית קומה נוספת ברוב המקרים גורמת להכנסת דיירים נוספים והדבר לא ניתן לאכיפה וביורור מתמיד באם נכנסו דיירים נוספים וגם כך יש הכבדה על מערכת הביוב שעולה מדי פעם על גדותיה. לצערנו בניית קומה נוספת ומרפסת פוגעת באיכות החיים של הדיירים בקומה הראשונה בעלי החצרות הפרטיות ופוגעת בשטח הסוכה . ובלבד שהשטח של הגג שייך לכל דיירי הבניין וע"כ איננו מסכימים לוותר ולתת הסכמתנו לבנייה".

התקבלה התנגדות מאת הדיירים גרשוני שלמה ושרה כתובת המתנגד רח' אסטורה 124 . *התקבלה הסרת התנגדות מאת הדיירים גרשוני שלמה ושרה. לכן כעת ישנם שני התנגדויות . מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים, התנגדות אינה תכנונית . התנגדות לתוספת קומה כאשר אושר כבר תוספת קומה בעבר וכעת רק הרחבת הקומה .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23 , אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות: *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. *1978א'- תחילת תוקף 1977/12/01. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה.	17/07/2024	חוות דעת תכנונית

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 לבנין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- התוספת המוצעת הינה בגבולות הבנין הקיים. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי: בתוכנית 3907- בנין זה ע"פ תשריט ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח לבנין זה הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5386/2023 שהוגש מיום 2023.03.07 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבנין המאושרים. מס' קומות: מוצע בינוי בהמשך לתוספת על הגג ע"פ הוראות התבע שאושרה בתיק רישוי מס' 2019/599.01. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה:		

ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 8212 מ"ר. $5\% \times 8218 \text{ מ"ר} = 410.90 \text{ מ"ר}$ - חלקי דירות הגג בחלקה = $22 \times 82 \text{ מ"ר} = 1804 \text{ מ"ר}$ 0 מ"ר מוצע בבקשה: דירה מס' 12- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.76 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצג תוכנית צל . כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. 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- לא רלוונטי לבקשה זו . מרפסות :		

מוצע בבקשה: קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 12- מוצעת הרחבה של מרפסת גג בשטח- 8.77 מ"ר- אין מניעה לאשר. 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: התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 26.03.24- "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 397 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע עומד בהוראות התוכנית ומוקבל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 3: התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברקוב ריבה כתובת המתנגד רח' אסטורה 124 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בניין ליד. "מפריע רעש אבק לכלוך צפיפות." התקבלה התנגדות מאת הדייר רפאל מרדכי כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 46/19. הדירה היא בבעלות המתנגדת . "רח' אסטורה הינו רח' יוצא דופן, שקט ומתאפיין בבניה נמוכה ומיעוט דיירים בבניין כך שהבנייה של קומה נוספת תשנה את מרקם האזור ותגרום לפגיעה ברורה וירידה של ערך כל הדירות באזור. הגבהה של קומה אחת בהכרח פוגעת בכניסת אויר ואור לבניין שממול. בניית קומה נוספת ברוב המקרים גורמת להכנסת דיירים נוספים והדבר לא ניתן לאכיפה ובירור מתמיד באם נכנסו דיירים נוספים וגם כך יש הכבדה על מערכת הביוב שעולה מדי פעם על גדותיה. לצערנו בניית קומה נוספת ומרפסת פוגעת באיכות החיים של הדיירים בקומה הראשונה בעלי החצרות הפרטיות ופוגעת בשטח הסוכה . ובלבד שהשטח של הגג שייך לכל דיירי הבניין וע"כ איננו מסכימים לוותר ולתת הסכמתנו לבנייה". התקבלה התנגדות מאת הדיירים גרשוני שלמה ושרה כתובת המתנגד רח' אסטורה 124 . *התקבלה הסרת התנגדות מאת הדיירים גרשוני שלמה ושרה. לכן כעת ישנם שני התנגדויות . מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים, התנגדות אינה תכנונית . התנגדות לתוספת קומה כאשר אושר כבר תוספת קומה בעבר וכעת רק הרחבת הקומה .		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	27/02/2024	בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת מרפסת גג.

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 המוצע עומד בהוראות התוכנית ומוקבל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר-
התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברקוב ריבה כתובת המתנגד רח' אסטורה 124 .

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בניין ליד.

"מפריע רעש אבק לכלוך צפיפות."

התקבלה התנגדות מאת הדייר רפאל מרדכי כתובת המתנגד רח' שד' נווה יעקב 46/19.

הדירה היא בבעלות המתנגדת .

"רח' אסטורה הינו רח' יוצא דופן, שקט ומתאפיין בבניה נמוכה ומיעוט דיירים בבניין כך שהבנייה של קומה נוספת תשנה את מרקם האזור ותגרום לפגיעה ברורה וירידה של ערך כל הדירות באזור.

הגבהה של קומה אחת בהכרח פוגעת בכניסת אויר ואור לבניין שממול. בניית קומה נוספת ברוב המקרים גורמת להכנסת דיירים נוספים והדבר לא ניתן לאכיפה ובירור מתמיד באם נכנסו דיירים נוספים וגם כך יש הכבדה על מערכת הביוב שעולה מדי פעם על גדותיה. לצערנו בניית קומה נוספת ומרפסת פוגעת באיכות החיים של הדיירים בקומה הראשונה בעלי החצרות הפרטיות ופוגעת בשטח הסוכה .

ובלבד שהשטח של הגג שייך לכל דיירי הבניין וע"כ איננו מסכימים לוותר ולתת הסכמתנו לבנייה".

התקבלה התנגדות מאת הדיירים גרשוני שלמה ושרה כתובת המתנגד רח' אסטורה 124 .

*התקבלה הסרת התנגדות מאת הדיירים גרשוני שלמה ושרה.

לכן כעת ישנם שני התנגדויות .

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים, התנגדות אינה תכנונית .

התנגדות לתוספת קומה כאשר אושר כבר תוספת קומה בעבר וכעת רק הרחבת הקומה .

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2024/0102.00</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תבע ומרפסת עד 12 מ"ר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אריאלי נתנאל שלום
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

טללים 11, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12495	תחילת תוקף	24/07/2013	1	מגורים ב	2113
715052	תחילת תוקף	15/10/2020			
9678	תחילת תוקף	13/07/2007			

תאור הבקשה

היתרים רלוונטים בחלקה:

1989/542.4 תוספת לבניין קיים.

2015/783.0 תוספת לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בניין קיים בן 5-6 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומה ב, מפלס +5.80:

עבור משפחת אריאלי, מס' דירה 13 מוצעת תוספת הרחבה בשטח עיקרי בשטח של 50.89 מ"ר בנוסף מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית ודרומית .
ברחוב טללים 11 רמות, גוש 30717 חלקה 22.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת מרפסת זיז עד 12 מ"ר

מרפסת חורגת מקו בניין

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 7.5.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות:

התקבלה התנגדות מבעל הדירה בקומה א לגבי המרפסת המוצעת בחזית דרומית , מרפסת זו תחסום את האפשרות לסוכה כשרה אשר נמצאת במרפסת קיימת מתחת מרפסת המבקש.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 22 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת ההועדה האם לזמן את המתנגדים: הבינוי המוצע ומרפסת(בחזית צפונית) ע"פ נספח תואם תוכנית ומקובל תיכנונית.

מרפסת זיז בחזית דרומית - עומדת לעניין התקנות. והמלצת האגף לאשר את הבקשה. ההתנגדות שהתקבלה הינה לגבי מרפסת זיז בחזית הדרומית. להלן ההתנגדות הוגשה: מבעל הדירה בקומה א, מרפסת זו תחסום את האפשרות לסוכה כשרה אשר נמצאת במרפסת קיימת מתחת מרפסת המבקש כאשר למבקש יש מרפסת מוצעת בחזית צפונית כמרפסת סוכה. המרפסת אומנם חוסמת מרפסת סוכה קיימת אך למתנגד יש חצר מוצמדת מאושרת בהיתר מס' 1989/542.4 וע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9678 תחילת תוקף: 13/07/2007 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5/27/01 תחילת תוקף 20.03.1985 אזור מגורים כללי *12495 תחילת תוקף 24.07.2013 מגורים ב. *7157052 תחילת תוקף 15.10.2020 מגורים ב.	18/07/2024	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5315 שהוגש מיום 13.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת המוצעת בחזית דרומית חורגת מקו בניין -מפורט בסעיף מרפסות זיז. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת יח"ד ופיצול יח"ד. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת מרפסת זיז עד 12 מ"ר מרפסת חורגת מקו בניין תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 7.5.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות: התקבלה התנגדות מבעל הדירה בקומה א לגבי המרפסת המוצעת בחזית דרומית , מרפסת זו תחסום את האפשרות לסוכה כשרה אשר נמצאת במרפסת קיימת מתחת מרפסת המבקש כאשר למבקש יש מרפסת מוצעת בחזית צפונית כמרפסת סוכה התכנית המוצעת תואמת נספח בינוי למעט מרפסת זיז, ההתנגדות שהתקבלה הינה לגבי מרפסת זו. המרפסת אומנם חוסמת מרפסת סוכה קיימת אך למתנגד יש חצר מוצמדת מאושרת בהיתר מס' 1989/542.4 וע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. נספח בינוי:		

נספח הבינוי מחייב לעניינים הבאים: מס' יח"ד מירבי , גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. הנספח מציע לדירה מס' 13 בחזית דרומית תוספת בניה שטח עיקרי ובחזית צפונית מרפסת זיז לא מקורה. מוצע בבקשה: בחזית דרומית תוספת בניה שטח עיקרי מעל עמודה קיימת בהיתר (1989/542.4) ובחזית צפונית מרפסת זיז לא מקורה- תואם במדויק נספח בינוי, אין מניעה לאשר. מרפסת זיז בחזית דרומית שאינה עפ"י נספח- מפורט בסעיף מרפסת זיז. מרפסת זיז: בחזית דרומית מוצעת מרפסת כהמשך לתוספת המוצעת , שטח המרפסת 11.51 מ"ר , המרפסת אינה מקורה, עומד לעניין השטחים. המרפסת חורגת מקו בניין צידי. פורסמו הקלות: תוספת מרפסת זיז עד 12 מ"ר, מרפסת חורגת מקו בניין. עפ"י תקנות סטיה נכרת: בניית גזוזטרא החורגת ב10% והמשאירה לפחות מרחק של 2.7 מ' מהגבול הצדדי של המגרש. החריגה המוצעת ב 0.80 מ'. המרווח הקיים הינו 33.66 מ', 10% הינו 3.3 מ', עומד במותר. צמד מרפסות: בקומת קרקע קיימת מרפסת בהיתר 1989/542.4 וע"כ עומד במותר. תוכנית צל:לא הוצגה, עפ"י נספח ישנם מרפסות עבור הדירות בכניסה זו, אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת עומדת בתקנות ובמדיניות המחלקה, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: חישוב השטחים: טבלת שטחים הקיימת הינה כוללת את כל השטחי הבניה		

המאושרים בתב"ע. ע"כ שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. ע"פ התב"ע : שטח עיקרי לדירה: 50 מ"ר - מוצע בבקשה 50.89 מ"ר, עומד במותר. מרפסת זיז: 5 מ"ר - מוצע בבקשה 4.16 מ"ר , עומד במותר. ממ"ד: לא מוצע פיתרון מיגוני, ולא קיים ממ"ד בדירה. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור פיקוד העורף. גובה בניה, הריסות בניה, מס' יח"ד, מס' קומות, חניה, תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר: לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התוכנית אינה כוללת סעיף זה. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע: ע"פ הוראות סעיף 7.1.1: הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כפלי מעלה , ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי(למשל קומה ראשונה..) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווח הדירה שמעליה. מוצע בבקשה: עפ"י היתר 1989/542.4 מאושר בקומות התחתונות תוספות לדירות עפ"י נספח,		

כעת מבוקשות תוספת בקומה ב תואם נספח בינוי ומשלים את העמודה, עומד במותר. תימוכין קנייניים: בניה ע"פ נספח ומרפסת זיז -לא נדרש. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכנוני. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מחלקת שפ"ע – התקבל אישור 26.6.2024		
	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת מרפסת זיז עד 12 מ"ר מרפסת חורגת מקו בניין.	31/03/2024	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
	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

מובא להכרעת ההוועדה האם לזמן את המתנגדים:

הבינוי המוצע ומרפסת(בחזית צפונית) ע"פ נספח תואם תוכנית ומקובל תיכנונית.

מרפסת זיז בחזית דרומית - עומדת לעניין התקנות. והמלצת האגף לאשר את הבקשה.

ההתנגדות שהתקבלה הינה לגבי מרפסת זיז בחזית הדרומית.

להלן ההתנגדות הוגשה: מבעל הדירה בקומה א, מרפסת זו תחסום את האפשרות לסוכה כשרה אשר נמצאת במרפסת קיימת מתחת מרפסת המבקש כאשר למבקש יש מרפסת מוצעת בחזית צפונית כמרפסת סוכה.

המרפסת אומנם חוסמת מרפסת סוכה קיימת אך למתנגד יש חצר מוצמדת מאושרת בהיתר מס' 1989/542.4

וע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2003/0123.34</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית, פיתוח שטח עבור הגישה למעלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפלן אברהם אליהו
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	62

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 35, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14001	תחילת תוקף	12/11/2012			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2845	תחילת תוקף	22/04/1982			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 14.11.2023 בת.ב. 2003/0123.00 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע ומחסן בקומת המרתף".

- בתאריך 19.08.2004 בת.ב. 2003/0123.02 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע, מחסן בקומת המרתף והרחבת מרפסת קיימת".

- בתאריך 11.06.2008 בת.ב. 2003/0123.05 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע".
- בתאריך 06.04.2009 בת.ב. 2003/0123.06 ובו אושר " תוספות בניה, מחסן ומרפסת".
- בתאריך 19.01.2009 בת.ב. 2003/0123.07 ובו אושר " בניית מרפסת לדירה קומה א'".
- בתאריך 06.12.2009 בת.ב. 2003/0123.08 ובו אושר " חידוש היתר לתוספת לדירה בקומת הקרקע".
- בתאריך 26.10.2011 בת.ב. 2003/0123.09 ובו אושר " תוספות בנייה ומרפסות".
- בתאריך 31.12.2013 בת.ב. 2003/0123.11 ובו אושר " תוספת בנייה, ממ"דים, מחסנים ומרפסות".
- בתאריך 27.04.2015 בת.ב. 2003/0123.12 ובו אושר " תוספת בנייה, ממ"דים, מחסנים ומרפסות".
- בתאריך 06.10.2014 בת.ב. 2003/0123.14 ובו אושר " תוספת בנייה ומרפסות".
- בתאריך 20.07.2015 בת.ב. 2003/0123.15 ובו אושר " תוספת בניה מחסן ומרפסת".
- בתאריך 09.09.2015 בת.ב. 2003/0123.16 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסות".
- בתאריך 21.07.2014 בת.ב. 2003/0123.17 ובו אושר " תוספת מרפסות".
- בתאריך 06.10.2014 בת.ב. 2003/0123.18 ובו אושר " היתר שימוש במעטפת מאושרת ותוספת מרפסת עפ"י תב"ע".
- בתאריך 09.02.2023 בת.ב. 2003/0123.19 ובו אושר " חידוש היתר - היתר מספר 108500".
- בתאריך 17.01.2018 בת.ב. 2003/0123.22 ובו אושר " תוספת בנייה ממ"ד ומרפסת".
- בתאריך 17.03.2020 בת.ב. 2003/0123.23 ובו אושר " תוספת בניה על הגג ובנית מרפסת".
- בתאריך 09.02.2023 בת.ב. 2003/0123.24 ובו אושר " חידוש היתר 107643".
- בתאריך 17.09.2020 בת.ב. 2003/0123.26 ובו אושר " הוספת מעלית ע"ח פיר קיים ושביל גישה למעלית".
- בתאריך 08.03.2020 בת.ב. 2003/0123.28 ובו אושר " תכנית שינויים לתיק 2003/0123.14".
- בתאריך 13.11.2023 בת.ב. 2003/0123.30 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסת עפ"י תב"ע 4925, מעטפת התוספת מאושרת בתיק 16.123/03 "
- בתאריך 10.12.2023 בת.ב. 2003/0123.32 ובו אושר " תוספת מרפסת זיז".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 35 בניין מדורג בן 5 קומות וקומת מקלט.

גוש: 30716 חלקה: 9.

מצב מוצע:

חזית צפון מערבית:

קומת מרתף מפלס +46.9 :

מוצע שינויים בפיתוח שטח, תוספת בינוי עבור שירות ומעלית לכל העמודה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "חריגה בקו בנין לשם בנית מעלית".

2. "הקלה עבו התקנת מעלית ע"י פיר חיצוני ופיתוח שטח עבור המעלית".

3. "תוספת 5% שטחי שירות לצורך מעבר למעלית".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/11/21 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות .

#x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9.

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

מידע קודם

הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	מתאריך 22/07/2024	
התיק נידון בתאריך 07/5/2024 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה:		
נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה		

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד המעלית המוצעת עומדת בהוראות תוכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשרה. מעבר המקורה כגישה למעלית המוצעת -קירוי הגישה למעלית לא ניתן לאשר מאחר ומוצע מעבר לקו הבניין יש להסיר את הקירוי בכדי שלא יהווה סטיה ניכרת. ניתן להעביר את פתח הכניסה המוצע למעלית מכיוון הקירוי ממול הפתח השני ולהסיט את תכנון המדרגות לקרבת המעלית ובכך יהיה ניתן להסיר את הקירוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. לאחר הוועדה התקיימה פגישה בין עורך הבקשה לצוות מקצועי התברר כי לא ניתן לשנות את מיקום גישה למעלית ותכנון הפיתוח מאחר ולא תהיה גישה לבניין וכן תחסם גישה לכניסה אחרת ע"כ בוצע ייעוץ מולן הלשכה המשפטית, אם ניתן לאשר את המעבר המקורה שהוצא מלכתחילה. בתאריך- 22/07/2024 התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית המאפשרת להותיר במרווח בנייתם של שביל תת קרקעי להולכי רגל לצורך גישה מהחניה למעלית. לפיכך ניתן לפתח שטח עבור גישה למעלית ולאשר מעבר מקורה תת קרקעי. ע"כ אין מניעה לאשר את המעבר המקורה והבקשה שהוגשה ללא שינוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 07/5/2024 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה: נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד המעלית המוצעת עומדת בהוראות תוכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשרה. מעבר המקורה כגישה למעלית המוצעת -קירוי הגישה למעלית לא ניתן לאשר מאחר ומוצע מעבר לקו הבניין יש להסיר את הקירוי בכדי שלא יהווה סטיה ניכרת. ניתן להעביר את פתח הכניסה המוצע למעלית מכיוון הקירוי ממול הפתח השני ולהסיט את תכנון המדרגות לקרבת המעלית ובכך יהיה ניתן להסיר את הקירוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. לאחר הוועדה התקיימה פגישה בין עורך הבקשה לצוות מקצועי התברר כי לא ניתן לשנות את מיקום גישה למעלית ותכנון הפיתוח מאחר ולא תהיה גישה לבניין וכן תחסם גישה לכניסה אחרת ע"כ בוצע ייעוץ מולן הלשכה המשפטית, אם ניתן לאשר את המעבר המקורה שהוצא מלכתחילה. בתאריך- 22/07/2024 התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית : בהתאם להוראות התכנית מס' מק/ 14001 (להלן: " התכנית "), סעיף 3.1.4.1.2 קובע כי : "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002". יחד עם זאת נקבע בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970) (להלן: " התקנות ") בסעיף 4.09(7) כי הועדה המקומית תהא רשאית להתיר בניתם במרווח של המפורטים בתקנה.		

בהתאם לסעיף זה הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של שביל להולכי רגל לרבות דרך גישה לחניה במרווח "שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש, חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה." בענייננו, המעבר המוצע עונה על ההגדרה "דרך גישה לחניה" והתקנות שותקת לגבי קירוי הכבש/ דרך הגישה לחניה, לכן המסקנה היא כי גם מכוח תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר קירוי כבש החניה לגישה למעלית. לעניין זה נפנה להחלטת ועדת ערר (י-ם) 210/09 אבל ברוניק נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים אשר קבעה בזו הלשון: "במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הקמת מרתף חניה תת קרקעי עם דרך ירידה למרתף..... חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו אוסרים על בניה במרווחים (קרי מעבר לקווי הבניה). אלא כי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל- 1970 (להלן: "תקנות בקשה להיתר") קבעו חריגים לאיסור זה, וקבעו שורה של מקרים בהם תותר בניה במרווחים. אחד המקרים בהם תותר בניה במרווח הוגדרה בתקנה 4.09(7) כשביל גישה לחניה. התקנה אינה מגבילה את שביל הגישה לחניה לשביל על קרקעי בלבד. לפיכך, קיים מקור סטטוטורי המאפשר הקמת שביל כניסה לחניה במרווחים, לרבות שביל הנמוך ממפלס פני הקרקע." לאור המצוין בהחלטה לעיל, תקנות התכנון והבניה מותירה חריגים לאיסור בניה במרווחים ואחד המקרים בהם תותר בניה במרווח היא עבור שביל גישה לחניה. מעבר לכך, הפסיקה מחזקת כי הסעיף לא מגביל אם השביל יהיה על קרקעי או תת קרקעי מקורה ואנו למדים כי אין מניעה לקיום המעבר המוצע בבקשה. לסיכום: לאור כל האמור לעיל אנו סבורים כי הועדה המקומית רשאית להתיר במרווח בנייתם של שביל תת קרקעי להולכי רגל לצורך גישה מהחניה למעלית. לפיכך ניתן לפתח שטח עבור גישה למעלית ולאשר מעבר מקורה תת קרקעי."	

חוות דעת תכנונית: לאור כל האמור לעיל אנו סבורים כי הועדה המקומית רשאית להותיר במרווח בנייתם של שביל תת קרקעי להולכי רגל לצורך גישה מהחניה למעלית. לפיכך ניתן לפתח שטח עבור גישה למעלית ולאשר מעבר מקורה תת קרקעי. ע"כ אין מניעה לאשר את המעבר המקורה והבקשה שהוגשה ללא שינוי.		
נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד המעלית המוצעת עומדת בהוראות תוכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשרה. מעבר המקורה כגישה למעלית המוצעת -קירוי הגישה למעלית לא ניתן לאשר מאחר ומוצע מעבר לקו הבניין יש להסיר את הקירוי בכדי שלא יהווה סטיה ניכרת. ניתן להעביר את פתח הכניסה המוצע למעלית מכיוון הקירוי ממול הפתח השני ולהסיט את תכנון המדרגות לקרבת	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

המעלית ובכך יהיה ניתן להסיר את הקירוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
המעלית המוצעת עומדת בהוראות תוכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשרה. המעבר המקורה גישה למעלית המוצעת -הקירוי כבישה למעלית לא ניתן לאשר מאחר ומוצע מעבר לקו הבניין יש להסיר את הקירוי בכדי שלא יהווה סטיה ניכרת . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות: 1."חריגה בקו בנין לשם בנית מעלית". 2. "הקלה עבו התקנת מעלית ע"י פיר חיצוני ופיתוח שטח עבור המעלית". 3. "תוספת 5% שטחי שירות לצורך מעבר למעלית". לא פורסמה בגין בניה בשונה מנספח בבינוי ע"כ נושא הקלות מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה.	11/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01	11/02/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 14001 -תחילת תוקף 12/11/2012, אזור מגורים ב'. * 4925 -תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. כפיפות: תכנית מתאר 62. * 2264 -תחילת תוקף 07/07/1977. * 2845 -תחילת תוקף 22/04/1982. חוק תכנון ובנייה. סטייה ניכרת: בתוכנית 14001- סעיף 1.1.2 ו'- גובה הבניין ומס' קומות הינו מחייב. מס' יח"ד המירבי היינו מחייב. קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מוצע מעבר מקורה מעבר לקווי הבניין- יש להסיר את הקירוי המוצע בכדי שלא יהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית 14001- נספח הבינוי מס' 1 היינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים בהם הוא מחייב: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי , שטחי בנייה מרביים		

וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות: 1. "חריגה בקו בנין לשם בנית מעלית". 2. "הקלה עבו התקנת מעלית ע"י פיר חיצוני ופיתוח שטח עבור המעלית". 3. "תוספת 5% שטחי שירות לצורך מעבר למעלית". לא פורסמה בגין בניה בשונה מנספח בבינוי ע"כ נושא הקלות מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה. חזית צפון מערבית: קומת מרתף מפלס +46.9 : מוצע שינויים בפיתוח שטח, תוספת בינוי עבור שירות ומעלית לכלל העמודה- בשונה נספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5671/2023 שהוגש מיום 2023.05.02 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין המאושרים-(ראה סעיפים מעלית ושטחי בנייה). מס' קומות: לא מוצע תוספת קומה- לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: המוצע בבקשה 5% שטח נגישות לצורך מעבר למעלית.		

קומת מרתף מפלס +46.9 : מוצע תוספת בינוי עבור שירות בשטח- 7.34 מ"ר. השטח המוצע חורג מקווי בניין -לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח 5% מעבר לקווי בניין מאשרים. -יש להסיר את הקירוי המוצע לשטח זה ולהציג מעבר בלבד ללא קירוי. מעלית: מוצע בקשה: חזית צפונית מערבית- מוצעת תוספת מעלית מעבר לקווי הבניין לבניין קיים. נשמר מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022). תימוכין קניינים: מוצעת תוספת מעלית- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה שאותה תשרת המעלית . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. מרפסות: לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע: לא רלוונטי לבקשה זו.		

אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 26.12.23 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 30.11.23 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית: תבע 14001 סעיף 4.1.2 ח(4) - הינה רק לתוספות בניה על הגג ע"כ לא רלוונטי לתוספת מעלית נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המעלית המוצעות מקובלת מבחינה תכנונית . -יש להסיר את הקירווי המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנ"ל.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/10/2023	חריגה בקו בנין לשם בניית מעלית הקלה עבור התקנת מעלית ע"י פיר חיצוני ופיתוח שטח עבור המעלית. תוספת 5% שטחי שירות לצורך מעבר למעלית.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בתאריך 07/5/2024 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר בתנאים חלק
מהבקשה:

נושא הפרסום הובא להכרעת הוועדה

הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד

המעלית המוצעת עומדת בהוראות תוכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשרה.

מעבר המקורה כגישה למעלית המוצעת -קירוי הגישה למעלית לא ניתן לאשר מאחר ומוצע
מעבר לקו הבניין יש להסיר את הקירוי בכדי שלא יהווה סטיה ניכרת.

ניתן להעביר את פתח הכניסה המוצע למעלית מכיוון הקירוי ממול הפתח השני ולהסיט את
תכנון המדרגות לקרבת המעלית ובכך יהיה ניתן להסיר את הקירוי.

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

לאחר הוועדה התקיימה פגישה בין עורך הבקשה לצוות מקצועי התברר כי לא ניתן לשנות
את מיקום גישה למעלית ותכנון הפיתוח מאחר ולא תהיה גישה לבניין וכן תחסם גישה
לכניסה אחרת ע"כ בוצע ייעוץ מולן הלשכה המשפטית, אם ניתן לאשר את המעבר המקורה
שהוצא מלכתחילה.

בתאריך- 22/07/2024 התקבלה חו"ד מהלשכה המשפטית המאפשרת להותיר במרווח בנייתם של שביל תת קרקעי להולכי רגל לצורך גישה מהחניה למעלית. לפיכך ניתן לפתח שטח עבור גישה למעלית ולאשר מעבר מקורה תת קרקעי.

ע"כ אין מניעה לאשר את המעבר המקורה והבקשה שהוגשה ללא שינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2001/0193.03</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, הגבהת גג רעפים לגג שטוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שיף ישעיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

משה צבי סגל 8, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3055	תחילת תוקף	24/05/1984	11	אזור מגורים 3	920

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה מגורים בן 3 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של שטח עיקרי לטובת דירה מס' 1 בהיקף של 15.17 מ"ר בקומה עליונה קיימת לדירה זו.

התוספת קיימת כבר בשטח ומדובר בהכשרת עבירה

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 7.08 מ"ר : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 15.17 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בניה לבנית הבית המקורי שמספרו 1989/427.00 שהופק בתאריך 27/09/1990

מאוחר יותר יצא היתר שינויים בתיק 1989/427.1 שהופק בתאריך 25/02/1993

בנוסף קיים היתר לתוספת זהה לזה של המבוקש בתיק 1989/427.3 שהופק בתאריך 14/06/2001

וכן תוספת זהה נוספת קיימת בהיתר בתיק 189/427.4

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

שימוש בחלל גג רעפים קיים הגבהה עבור תוספת חדר על הגג..

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 20/02/2024 – התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה- לא נדרש

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש ישעיה שייף – המבקש ובעל הנכס בבקשה זו.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי מכח עודפי זכויות במגרש.	

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים: התקבלה התנגדות אחת מדיירי דירה מתחת לדירת המבקש הבינוי המוצע הינו הכשרת עבירת בניה קיימת התנגדות להגדלת החלון המוצע, בשל היזק ראייה. התנגדות לבינוי על הגג בשל חסימת גישה לדודי שמש פגיעה קונסטרוקטיבית במבנה המלצת האגף הינה ש לא לאשר הגדלת חלון זה מאחר ומהווה פגיעה חזותית וכן לא נראה כי קיימת כיום גישה משותפת לדודי השמש. ע"כ נושא ההתנגדות מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק ככוללת גם לענין גובה ותוספת קומה להלן ההקלה שפורסמה: שימוש בחלל גג רעפים קיים הגבהה עבור תוספת חדר על הגג. מאחר ומדובר בבינוי קיים כבר ללא היתר, יש להתאים את חופו האבן לקיים, ולבטל את האבן המופיעה כעת בשטח מאחר ומהווה מפגע חזותי ואינה מתאימה לאבן קיימת. וכן להחזיר את הפתחים למצב המקורי. התאמה המצב הקיים לנדרש תהווה תנאי למתן היתר בניה. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פתחים,		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3055	23/07/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 24/05/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מספר נספח רלוונטי 3 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: תוספת קומות תוספת גובה בנייה הקטנת מרווחים הגדלת אחוזי בניה הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיימים נספחי בינוי פיתוח לתכנית זו, הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי בדיקת התאמת המבוקש לתקנון התכנית ולתקנות התכנון והבניה: מפלס 7.08 מ"ר : מוצעת תוספת של הרחבת מחסן 'קיים שאושר בהיתר כשטח עיקרי בהיקף של 15.17 מ"ר.		

תוספת זו מוצעת בסמיכות למחסן קיים בהיתר , ישנם 4 דירות גג ול2 מתוכם אושרה תוספת זהה, התוספת מבוקשת מכח יתרת שטחים, ע"פ חישוב שנעשה בתיק 89/427.3 יתרת שטח לכל דייר הינה 17 מ"ר. כאמור, מדובר בהכשרת עבירה, יש להתאים את חיפוי האבן לדוגמת הקיים ולא כפי שקיים כעת בשטח. בנוסף מוצעים הרחבת פתחים, לא ניתן לאשר ויש להתאים למצב מקורי כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה. התאמת הבינוי הקיים לנדרש תהווה תנאי למתן היתר בניה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5479.00 שנמסר בתאריך: 17/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 3305 , התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות ישנם 3 קומות בבניין ובעצם מבוקשת קומה רביעית, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה אלא פורסמה הקלה על שימוש בחלל גג רעפים עבור תוספת חדר על הגג, יש להביא להכרעת וועדה באם להכיר בהקלה זו פורסמה הכוללת גם לעינין מספר קומות.		

גבהים אין הגבלת גובה בתב"ע , אין חריגה וישנה התאמה לגובה קיים. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר, יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תיק 89/427.3 זכויות הבניה הנותרות בחלקה הינם 717 מ"ר חולקו באופן שווה בין 40 יח"ד, סה"כ שטח מותר ליח"ד היו 17 מ"ר. מוצע שטח בהיקף של 15.17 מ"ר- עומד במותר שטחי שרות: לא מבוקש 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		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות נדרשות בפתיחת תיק - 7 מתוך 10 בעלי הדירות		
תנאים טרם דיון		

התקבל אישור שפ"ע התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מדיירי דירה מתחת לדירת המבקש להלן עיקרי ההתנגדות: הבינוי המוצע הינו הכשרת עבירת בניה קיימת התנגדות להגדלת החלון המוצע, בשל היזק ראייה. התנגדות לבינוי על הגג בשל חסימת גישה לדודי שמש פגיעה קונסטרוקטיבית במבנה המלצת האגף הינה ש לא לאשר הגדלת חלון זה מאחר ומהווה פגיעה חזותית וכן לא נראה כי קיימת כיום גישה משותפת לדודי השמש. ע"כ נושא ההתנגדות מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. חוות דעת אדריכלית יש לבטל הגדלת החלון המוצעת וכן להציע את הבינוי מאבן זהה לאבן הקיימת בכל המבנה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/01/2024	שימוש בחלל גג רעפים קיים הגבהה עבור תוספת חדר על הגג..

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

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי מכח עודפי זכויות במגרש.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים:

התקבלה התנגדות אחת מדיירי דירה מתחת לדירת המבקש

הבינוי המוצע הינו הכשרת עבירת בניה קיימת

התנגדות להגדלת החלון המוצע, בשל היזק ראייה.

התנגדות לבינוי על הגג בשל חסימת גישה לדודי שמש

פגיעה קונסטרוקטיבית במבנה

המלצת האגף הינה ש לא לאשר הגדלת חלון זה מאחר ומהווה פגיעה חזותית וכן לא נראה כי קיימת כיום גישה משותפת לדודי השמש.

ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק ככוללת גם לענין גובה ותוספת קומה להלן ההקלה שפורסמה: שימוש בחלל גג רעפים קיים הגבהה עבור תוספת חדר על הגג.

מאחר ומדובר בבינוי קיים כבר ללא היתר, יש להתאים את חיפוי האבן לקיים, ולבטל את האבן המופיעה כעת בשטח מאחר ומהווה מפגע חזותי ואינה מתאימה לאבן קיימת.

וכן להחזיר את הפתחים למצב המקורי.

התאמה המצב הקיים לנדרש תהווה תנאי למתן היתר בניה.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פתחים,

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1980/0793.05</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה או הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סמוטני אהרון זאב
עורך הבקשה	הנדסאי טייבר פנחס דוד
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

אהרון אשכולי 110, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
927939	תחילת תוקף	03/06/2023	1	מגורים ב	1895

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות בניה לדירות 11 ו-12 הכוללות תוספת של שטחים עיקריים וכן תוספת קומה לכל אחת מהדירות, בנוסף מוצעת מעטפת לדירה מס' 9

חלק מן השטח המוצע מוצע במסגרת של הכשרת עבירה בנייה קיימת.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +5.60 קומה ב': מוצעת תוספת של מעטפת לדיר מס' 9 לטובת תוספת מוצעת מעל

מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירות 11,12, וכן שינויים פנימיים בדירה לרבות תוספת מדרגות פנימיות לטובת דירה חדשה.

מפלס +11.20 קומה ד': מוצעת תוספת של קומה עליונה לדירות 11 ו-12 הכוללת תוספת של שטח עיקרי ומרפסות גג

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

ההיתר המקורי של המבנה בתיק 1980/793 שהופק בתאריך 23/04/1981

תיק מספר 1980/793.2, היתר הופק בתאריך 09/06/2024, במסגרתו מבוקש תוספת בניה לדירות 20,22,24, שכוללות תוספות שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסות וכן תוספת קומה

תיק 1980/793.4 תיק זה טרם קיבל היתר אך כבר נידון בוועדה לאישור במסגרתו מבוקש תוספת של ממ"ד לדירה 24

ע"ב לא סימן את כלל ההיתרים והבקשות במבנה נשוא הבקשה ועליו לסמן את הכל

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק,

להלן נוסח ההקלה:

הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים ושינוי קונטור בגין בניה חלקית.

הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא מלמטה ללמעלה בחזית דרומית

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תום מועד להגשת התנגדויות- 28/05/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 ותוספת קומה, יש לתקן את הליקויים הבאים: תנאים טרם דיון: חוו"ד איכה"ס – סומן כי לא נדרש מאחר ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר, אך ישנה נגיעה בקרקע ויש צורך באישור איכה"ס תוספת קומה מוצעת: יש לתכנן את התוספת העליונה המוצעת לדירה 12 בהתאמה לקונטור המוצע לדירה 11 ואת מרפסת הגג לבקש בסמיכות, את החלק המערבי של מרפסת הגג המוצעת ניתן לבקש כבינוי בהתאמה לנספח ואין היגיון תכנוני להציע פחות, הדבר פוגע בנראות החזית, יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a לרבות סימון היתרים ובקשות קיימות ע"ג ההרמוניקה תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 927939 תחילת תוקף: 03/06/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בניה מירבי מס' יח"ד מירבי הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס +5.60 קומה ב':	23/07/2024	חוות דעת תכנונית

מוצעת תוספת של מעטפת לדיר מס' 9 לטובת תוספת מוצעת מעל, התקבלה חתימת הדייר ואין מניעה לאשר מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירות 11,12, וכן שינויים פנימיים בדירה לרבות תוספת מדרגות פנימיות לטובת דירה חדשה. השטח המוצע לדירה 11 ו-12 בחלק הצפוני של הדירה תואם את נספח הבינוי במדויק ואין מניעה לאשר. לדירה 11 ישנו הכשרת שטח מוצע משטח שירות לעיקרי בסמיכות לחדר רחצה קיים, שטח זה תואם במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. בחלק הדרומי של דירה 11 מוצע תוספת שטח עיקרי בקונטור קטן יותר ובהיקף מצומצם ממה שהנספח מציע מאחר והדיירים בקומה א' טרם מימשו את זכותם לבינוי ע"פ תב"ע לא ניתן לממש את מירב השטח והשטח המוצע בבקשה הנוכחית הינו שטח המוצע מעל קונטור המבנה הקיים בקומה א', כאשר בקומה ב' כאמור מבקשים מעטפת בגין שטח זה. אין מניעה לאשר. לדירה מס' 12 מוצעת הכשרת שטח שירות לשטח עיקרי, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בחלק הדרומי של דירה 12 מוצע שטח עיקרי עיקרי בקונטור קטן יותר ובהיקף מצומצם ממה שהנספח מציע מאחר והדיירים למטה טרם מימשו את זכותם לבינוי ע"פ תב"ע לא ניתן לממש את מירב השטח והשטח המוצע בבקשה הנוכחית הינו שטח המוצע מעל קונטור המבנה הקיים בקומה ב' דירה מתחת לדירת המבקש. אין מניעה לאשר. כאמור, מוצעים שינויים פנימיים, שינויים אלו אינם תואמים את נספח הבינוי במדויק אולם הנפח אינו מחייב לעינין זה ואין מניעה לאשר.		

מפלס 11.20+ קומה ד': מוצעת תוספת של קומה עליונה לדירות 11 ו-12 הכוללת תוספת של שטח עיקרי ומרפסות גג תוספת הקומה תואמת כמעט במדויק לנספח הבינוי למעט החלק הדרומי בדירה 11 אין מניעה לאשר, אין אפשרות לנצל את מירב השטח מאחר והשכנים למטה טרם מימשו את זכותם אין מניעה לאשר. השטח המוצע לדירה 12, יש להתאים בחזית הדרומית את הקונטור לקונטור המוצע לדירה 11 ואת מרפסת הגג לבקש בסמיכות, את החלק המערבי של מרפסת הגג המוצעת ניתן לבקש כבינוי בהתאמה לנספח ואין היגיון תכנוני להציע פחות, הדבר פוגע בנראות החזית, יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5938.00 שנמסר בתאריך: 11/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 927939 אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות מס' קומות מותר ע"פ תכנית הינו 5 קומות מוצעת תוספת קומה חמישית כמותר		

גבהים גובה תקרה מקסימלי ע"פ תב"ע הינו +14.20 גובה תקרה עליונה מוצע הינו +14.20- עומד במותר ואין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית- 24 יח"ד. במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בנייה שטחי בניה שטחים עיקריים: השטחים המפורטים בנספח הבינוי הינם כללים, ואינם מפרטים שטחים לפי דירות, השטח הינו תואם כמעט במדויק לנספח הבינוי ומוצע בהיקף מעט יותר קטן ומכאן ניתן להסיק כי עומד בשטח מותר ממדים לא מבוקש, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת פטור מפקע"ר		

חדרים מחוזקים לא מבוקש שלביות ביצוע: תוספות הבניה בחזית הצפונית הפונה לחניה תבוצענה בכל דירה ובכל קומה ללא תלות בדירות האחרות. עומד במותר בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ, תוספות הבניה תבוצענה בשלבים מלמעלה ללמטה מוצעת מעטפת תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניית יתר התוספות הבניה בבניין, תתאפשר בניית תוספת עבור כל יח"ד ללא תלות בדירות האחרות באותה קומה. עומד במותר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי		

תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 בפתירת התיק תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 04/06/2024 חוו"ד איכה"ס – המערכת סימנה כי לא נדרש מאחר ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר, אך שטח התוספת המוצעת גדול מ-80 מ"ר ויש נגיעה בקרקע התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יש לתכנן את התוספת העליונה המוצעת לדירה 12 בהתאמה לקונטור המוצע לדירה 11 ואת מרפסת הגג לבקש בסמיכות, את החלק המערבי של מרפסת הגג המוצעת ניתן לבקש כבינוי בהתאמה לנספח ואין היגיון תכנוני להציע פחות, הדבר פוגע בנראות החזית, יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה.		

הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים ושינוי קונטור בגין בניה חלקית. הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא מלמטה ללמעלה בחזית דרומית	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
	אישור שירותי הכבאות	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 ותוספת קומה,

יש לתקן את הליקויים הבאים:

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכה"ס – סומן כי לא נדרש מאחר ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר, אך ישנה נגיעה בקרקע ויש צורך באישור איכה"ס

תוספת קומה מוצעת:

יש לתכנן את התוספת העליונה המוצעת לדירה 12 בהתאמה לקונטור המוצע לדירה 11 ואת מרפסת הגג לבקש בסמיכות, את החלק המערבי של מרפסת הגג המוצעת ניתן לבקש כבינוי בהתאמה לנספח ואין היגיון תכנוני להציע פחות, הדבר פוגע בנראות החזית,

יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a לרבות סימון היתרים ובקשות קיימות ע"ג ההרמוניקה

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1991/0064.06</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פלדות הילה אביבה
עורך הבקשה	אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 3, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	206	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2054	תחילת תוקף	03/07/1975			
3239	תחילת תוקף	02/02/1984			
3239א	תחילת תוקף	20/05/2003			

תאור הבקשה

תאור הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בן 3 קומות. לבניין 2 כניסות .

ברחוב מעגלי יבנה 3 גוננים, גוש: 30173, חלקה: 206.

מצב מוצע:

עבור דירה מס' 4 :

בפתיחת הבקשה הוצע לכיוון חזית מערבית תוספת בניה תואמת נספח, לכיוון חזית מזרחית מוצע ממ"ד אשר אינו תואם נספח במדויק וכן בנספח הממ"ד מצויין כקיים .

כמו כן מבוקש מחסן בתת הקרקע אשר מוצע בשונה מנספח הבינוי.

לאחר דיון, קבלת החלטת וועדה והשלמת תיקונים נדרשים מוצעת גישה למחסן ישירות מהדירה בהתאם להחלטת הוועדה.

כמו כן מבוקש ביטול פיר קיים בדירה והפיכתו לשטח עיקרי.

פרסום הקלות:

במסגרת פתיחת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

הקלה מקו בניין מחסן לא במקום מאושר מנספח הבינוי

יצוין כי ע"ג ההרמוניקה שהוגשה בפתיחת התיק ההקלה לא הופיע אך ע"פ נתוני המערכת וטופס 1 מצורף התיק עבר פרסום הכולל את ההקלה.

יש להטמיעה ע"ג ההרמוניקה הרלוונטית. – ההקלה הוטמעה.

מעבר לכך לאחר דיון ראשון נדרש ע"ב לצאת לפרסום חוזר אודות שלביות. הקלה זו נוספה גם היא לטבלת ההקלות.

ראה הרחבה בסעיף שלביות ביצוע.

תום מועד התנגדויות ראשון בוצע בתאריך: 325/04/2023

תום מועד התנגדויות שני בוצע בתאריך: 18/06/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 206.

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 20/12/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות ולא ניתן היה לוודא עמידה בשטחים, לא נמצאו היתרים לכלל התוספות הקיימות עבור נושא השלביות וכן מוצע ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ללא פרסום הקלה. התקבלה דחיה מאיכות הסביבה. לאחר דיון וקבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת אשר הופנתה לפרסום עבור הקלה משלביות הביצוע הנדרשת בתב"ע. כמו כן התברר כי התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה טרם דיון ראשון אשר ככל הנראה התפספס. לא התקבלו התנגדויות לפרסום החוזר. שטחים סה"כ שטח מותר ע"פ נספח שטחים: 125.06 מ"ר סה"כ שטח קיים (ע"פ היתר מס' 15376) : 101.30 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 23.49 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע: $101.30 + 23.49 = 124.79$ מ"ר. > 125.06 מ"ר. - ניתן לראות כי קיימת עמידה במותר מכח התב"ע. יש לעדכן את השטח הקיים בטבלת השטחים שתתאים למאושר בהיתר (101.30) וכן את השטח המוצע לפיר ולמדרגות להתאים לחישוב הרובוט
17/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3239א תחילת תוקף: 20/05/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 20/12/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות ולא ניתן היה לוודא עמידה בשטחים, לא נמצאו היתרים לכלל התוספות הקיימות עבור נושא השלביות וכן מוצע ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ללא פרסום הקלה. התקבלה דחיה מאיכות הסביבה. לאחר דיון וקבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת אשר הופנתה לפרסום עבור הקלה משלביות הביצוע הנדרשת בתב"ע. ראה הרחבה מטה. כמו כן התברר כי התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה טרם דיון ראשון אשר ככל הנראה התפספס. להלן פירוט התיקונים שנדרשו: שלביות ביצוע: ע"פ סעיף ב ז: הבניה תבוצע בשלבים. כל קומה תבוצע בשלב אחד בהינף אחד. ע"פ החלטת הוועדה ככל ולא ימצאו ההיתרים לתוספות הקיימות בקומה יש לצאת לפרסום אודות שלביות. מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע כאשר כלל התוספות המוצגות כמוצע בנספח הבינוי קיימות בקומה, חלקן מאושרות בהיתר ולחלקן לא נמצא היתר ונדרש להכשירן.		

היות ולא נמצאו היתרים לכלל התוספות (כדוגמת התוספת הקיימת לדירה מס' 1+2 בחזית מערבית) לא קיימת עמידה בשלביות הנדרשת בתב"ע ויש לחזור ולפרסם אודות בניה בשלבים בשונה מהוראות התכנית. התיק הופנה לפרסום בתאריך 04/04/2024 תום תוקף התנגדויות: 18/06/2024 לא התקבלו התנגדויות. כמו כן נדרש ע"ב לסמן בצהוב להריסה את התוספות אשר קיימות ללא היתר להריסה "לא נמצא היתר, לא כלול בבקשה". -סומן כנדרש ככל וקיימת בניה ללא היתר של המבקש היא תסומן להריסה כתנאי לקבלת היתר. – קיים מחסן המשוך לדירת המבקש. המחסן סומן להריסה ונוסף תנאי להריסתו לקבלת היתר. ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית בטבלה 5 שטחי הבניה יהיו 1300 מ"ר. (עיקרי + שירות) סה"כ עיקרי מעל הקרקע: 1100 מ"ר הערות לטבלה 5: "השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה." התוספת המבוקשת בחזית מערבית מוצגת בנספח התכנית כ"מוצע" והתוספת הפונה לחזית מזרחית מוצגת בנספח התכנית "כקיים". כפי שפורט לעיל השטחים הכלולים בטבלה 5 כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, דהיינו התב"ע כללה בשטחים שנתנה גם את השטח המוצג כקיים וגם את השטח המוצג כמוצע. מעבר לכך התבצע בדיקה נוספת מול סה"כ המתקבל בנספח השטחים הסטטוטורי של התב"ע לעניין השטחים העיקריים לבין סה"כ בטבלה 5. מבדיקת השטח המתקבל בנספח השטחים התואם את		

נספח הבינוי ואת המוצג ע"ג ההרמוניקה סה"כ שטח עקרי: 1,083.01 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע ע"פ טבלה 5: 1100 מ"ר ניתן לראות כי טבלה 5 נתנה יותר שטח אף מאשר נספח חישוב השטחים. היות וכך ניתן להסיק כי התב"ע בשטחים שנתנה כללה גם את המוצג כקיים בנספח וגם את המוצג כמוצע בנספח. סה"כ שטח עיקרי מוצע בחזית מערבית: כ- 16.76 מ"ר, כאמור תואם את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר. מעבר לתוספת המבוקשת בחזית מערבית מבוקשת כעת תוספת נוספת עבור הגישה למחסן, וכן מוצע הכשרת פיר קיים בתחום הדירה וחישבו במניין השטחים העיקריים כפי שאושר בתיק מס' 2001/64.04 לדירה מעל דירת המבקש. סה"כ שטח מוצע: 6.73 מ"ר מבדיקת חישוב השטחים שהגיש ע"ב ע"ג ההרמוניקה נראה כי קיימת יתרה עבור פיר זה ועבור תוספת השטח בחזית מזרחית, להלן החישוב: כתוצאה מחילוץ שטח ממ"ד כפי שמפורט מטה מתקבלת יתרה של 4 מ"ר. עבור הכשרת הפיר מוצע שטח של כ- $3.33 > 4$ מ"ר. עומד ביתרה. את שארית הפיר הקיים מותר ע"ב לאוורור. עבור מבואת המדרגות המובילות למחסן קיימת יתרה מכח התב"ע. ע"מ לדעת מה שטח הדירה הקיים והמאושר בתב"ע ע"ב חישב את שטח דירה נשואת הבקשה ע"פ נספח השטחים וכן חישב את השטח הקיים בפועל ע"פ היתר מס' 15376. (סרוק בא.א- בצרופות) ניתן לראות כי קיימת יתרה לדירה שטרם מומשה. סה"כ שטח מותר ע"פ נספח שטחים: 125.06 מ"ר סה"כ שטח קיים (ע"פ היתר מס' 15376) : 101.30 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 23.49 מ"ר סה"כ שטח קיים + מוצע: $101.30 + 23.49 = 124.79$ מ"ר. $>$		

125.06 מ"ר. - ניתן לראות כי קיימת עמידה במותר מכח התב"ע. לאחר פרסום יש לעדכן את השטח הקיים בטבלת השטחים שתתאים למאושר בהיתר (101.30) וכן את השטח המוצע לפיר ולמדרגות להתאים לחישוב הרבובט יצוין כי התוספת המזרחית מוצעת בתחום קווי הבניין ומתוכננת על חשבון מרפסת קיימת של המבקש המוצעת כעת להריסה. אזור זה אף מופיע גם בנספח השטחים ומחושב לכאורה במניין השטחים העיקריים. ממ"ד: ע"פ נספח מס' 1 קיים ממ"ד בחזית מזרחית עבור כלל הדיירים. כפי שפורט בהחלטת הוועדה הממ"ד מוצע בשונה מנספח, אך מבחינה מעמיקה מתקבל כי השינוי הינו מינורי היות וקונטור תוספת הממ"ד אינו משתנה והקטנתו מהמוצע בנספח אינו רלוונטי לדירה העליונה בה קיים ח. מחוזק בהיתר. ע"פ נספח השטחים המצורף למסמכי התכנית ניתן לראות כי התב"ע נותנת סה"כ 5 מ"ר עבור הממ"ד כפי התקן דאז, וכל שאר שטח הממ"ד מחושב במניין השטחים העיקריים. היות וכיום תקן שטח לממ"ד הינו 9 מ"ר נטו ניתן "לחלץ" 4 מ"ר מהשטח העיקרי לטובת חישוב הממ"ד וכך מתקבלת יתרה של 4 מ"ר בשטחים העיקריים. כפי שפורט לעיל את השטח המתקבל כתוצאה מהחילוץ מנצל ע"ב עבור הכשרת הפיר. מוצע ממ"ד בשטח של כ- 11.04 ברוטו. יש לקבל את אישור פק"ע כתנאי לקבלת היתר. התנאי קיים במערכת. כפי שצוין קיים לדייר בדירה העליונה ח. מחוזק וע"כ לא נדרשת הסכמתו הפוזיטיבית היות ולא נדרשת תכנית צל		

עתידיית לממ"ד עבירו. כמו כן בהקשר למפורט בהחלטת וועדה כי הממ"ד מוצע בחלקו תחת מרפסת קיימת בהיתר של השכן בקומה העליונה, מציע ע"ב הנמכת תקרת הממ"ד (ובהתאמה את רצפת הממ"ד) בכ- 13 ס"מ וזאת ע"מ להימנע מהצורך בפירוק מרפסת השכן. יש לקבל את אישור פיקוד העורף לתכנון זה. יצוין כי עבור שמירת אחדות בחזית שומר ע"ב על מפלס המשכי למרפסת הקיימת. מחסן: ע"פ נספח מס' 1 הכלול במסמכי התכנית קיימת קומת מחסנים בתת הקרקע בחזית דרומית. תכנית זו טרם מומשה בפועל. בפתיחת הבקשה הוצע מחסן אחד עבור דירת המבקש בתת הקרקע בקומת המרתף וכלל גישה חיצונית ותכנית צל עתידיית לכלל הדיירים. בהתאם להחלטת וועדה אשר פרטה כי לכאורה לא קיימת יתרת שטח שירות עבור המדרגות המקורות המובילות למחסן היות והתב"ע נתנה שטחי שירות ולא כללה את האזור שמוצע כעת בשונה מנספח הציע הדרג המקצועי לע"ב לתכנן את המדרגות כולם לא מקורות ולשמור על גובה מקסימלי של 1.5 בין המהלכים או לחבר את המחסן בגישה מתוך הדירה. ע"ב הגיש הרמוניקה מתוקנת הכוללת גישה ישירה למחסן מתוך הדירה. מיקום מחסן: המחסן מוצע בתת הקרקע בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי השותק=מחייב. פורסמה הקלה בנושא בפתיחת הבקשה. נדרש לקבל את התימוכין הקנינים אודות בניה בשונה מנספח היות ומדובר בשטח משותף. יש לקבל את הסכמתם של 2/3 מבעלי החלקה לשינוי. התקבלה הרמוניקה החתומה ע"י 6 דיירים מתוך 8.		

תכנית צל: תכנית הצל עבור יתר הדיירים מוצעת כתואמת את נספח הבינוי ומתוכננת בחזית דרומית. שטח המחסן: מוצע מחסן בשטח של כ- 9.93 מ"ר. השטח עומד במותר ע"פ הנספח. בהחלטת וועדה נידרש לחשב את כלל המבנה כולל תוספות קיימות ועתידיות ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטחי הבניה וזאת היות והמחסנים מוצגים כקיימים מכח התב"ע וע"כ יש לוודא שאכן יש די שטח עבורם. לאחר חידוד נוסח התב"ע האומר כי השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, וכן שטח השירות הקיים עבור המחסנים מפורט בנספח השטחים הסטטורי תואם את המפורט בטבלה 5 לא נדרש לחשב את כלל המבנה. חצר אנגלית: עבור איורור המחסן מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח. החצר הוצגה כבר בשלב פתיחת הבקשה. ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית כאשר הפורפוציות הינן רוחב 1.50 מ' על גובה/עומק של 1.5 מ'. רוחב החצר המוצעת הינו כ- 1 מ', וגובה ע"פ המפלסים כ- 1 מ' יש לצרף חתך המשקף את הגובה המותר ע"פ התקנות. – התקבל חתך המשקף עמידת החצר בתקנות. מדרגות פיתוח: בפתיחת הבקשה כאמור תוכנן מחסן חיצוני הכולל גישה ע"י מדרגות בפיתוח חלקן מקורות שתוכננו חלקן במרווח וחלקן בתחום קווי הבניין.		

כחלק מהתיקונים שנדרשו שונתה הגישה למחסן וכעת מוצעת גישה ישירות מהדירה, ראה הרחבה בסעיף מחסנים. מדרגות חיצוניות בפיתוח הוסרו מהבקשה. חומרי בניה: ע"פ סעיף 9 ה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין החדש. ע"ב נדרש לציין סוג החיפוי, סוג החיפוי צוין כנדרש. פתחים: הפתחים המוצעים לאטימה / פריצה באישור ר"צ. תנאים לדיון: איכות הסביבה כאמור התקבל אישור מתאריך 26/06/2023 ע"י ניר מרגלית. האישור ככל הנראה התפספס בבחינה הראשונה.		
בניה שלא בהינף 1 בניה שונה מנספח בינוי הקלה בנית מחסן לא במקום מאושר בנספח הבינוי	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
התיק מובא לדחיה היות ולא מחושב כלל המבנה ולא ניתן לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים מכח התב"ע. כמו כן לא נמצאו היתרים לכלל התוספות הקיימות בקומה וע"כ במידה ולא ימצאו היתרים יש לחזור ולפרסם הקלה אודות שלביות.	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מעבר לכך מוצע ממ"ד בשונה מנספח אשר לא התקבלו אודותיו התימוכין הקנינים הנדרשים. התקבלה דחיה מאיכות הסביבה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: שלביות ביצוע: ע"פ סעיף ב ז: הבניה תבוצע בשלבים. כל קומה תבוצע בשלב אחד בהינף אחד. מוצעת תוספת בניה אשר הינה התוספת האחרונה המתאפשרת מכח התב"ע בקומה נשואת הבקשה. במידה וכלל התוספות בקומה מאושרות בהיתר אין צורך בפרסום הקלה לשלביות היות והבקשה הינה האחרונה ומשלימה את השלביות הנדרשת. לא נמצאו כלל ההיתרים לתוספות המוצגות. יש להציג את ההיתרים החסרים לתוספות הקיימות. במידה ולא ימצאו ההיתרים הרלוונטים יש לפרסם הקלה לשלביות ביצוע. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית בטבלה 5 שטחי הבניה יהיו 1300 מ"ר. (עיקרי + שירות) סה"כ עיקרי מעל הקרקע: 1100 מ"ר מוצעת הכשרת בניה קיימת הפונה לחזית מערבית. תוספת זו מוצעת מכח המוצע בתב"ע. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 18.86 מ"ר השטח העיקרי המוצע תואם את המותר מכח נספח הבינוי הכלול במסמכי התב"ע ומוצע בתחום קווי הבנין. אין מניעה לאשר.		

יצוין כי כיום ניתן לחשב עובי קיר 27 ס"מ ולא 35 כפי שחישב ע"ב. יצוין כי לפי נספח הבינוי אמור להיות פיר בדירה בשטח של כ-5.24 מ"ר ואשר מוצג בבקשה כשטח עיקרי קיים, יש להמציא היתר לשינוי זה או לחילופין להחזיר המצב לקדמותו. מעבר לכך היות ומוצע ממ"ד בשונה מנספח, והשטחים בתב"ע כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, כולל ממ"ד יש לחשב את כלל המבנה כולל התוספות המאושרות והתוספות העתידיות מכח התב"ע ובכך לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים מכח התב"ע. ש. שירות: מבוקש ממ"ד ומחסן- ראה הרחבה בסעיף הבאים. ממ"ד: ע"פ נספח מס' 1 קיים ממ"ד בחזית מזרחית עבור כלל הדיירים. כפי שפורט לעיל הממ"ד מוצע בשונה מנספח, יש לחשב את כלל המבנה ע"מ שניתן יהיה לראות כי יש די שטחים עבור הממ"ד. מעבר לכך היות והממ"ד מוצע בשונה מנספח יש לקבל את הסכמתו הפוזטיבית של הדייר מעל עבור תכנית צל עתידית לממ"ד עבורו. כמו כן יצוין כי הממ"ד מוצע בחלקו תחת מרפסת קיימת בהיתר של השכן בקומה העליונה. יש לקבל את הסכמתו של בעל המרפסת לפירוקה עבור בניית הממ"ד היות ובניית ממ"ד דורשת בינוי תקרה מזויינת. מחסן: ע"פ נספח מס' 1 הכלול במסמכי התכנית קיימת קומת מחסנים בתת הקרקע בחזית דרומית. תכנית זו טרם מומשה בפועל.		

מוצע מחסן אחד עבור דירת המבקש בתת הקרקע בקומת המרתף. מיקום מחסן: המחסן מוצע בתת הקרקע בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי השותק=מחייב. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות השינוי מנספח (ההקלה איננה מופיעה ע"ג ההרמוניקה הנוכחית, יש להטמיעה), אך יש לקבל את התימוכין הקנינים אודות בניה בשונה מנספח היות ומדובר בשטח משותף. יש לקבל את הסכמתם של 2/3 מבעלי החלקה לשינוי .. יצוין כי לא נמצאה הרמוניקה חתומה ע"י הדיירים. מעבר לכך לא ניתן לאשר את שטח השירות עבור המדרגות המובילות למחסן היות והתב"ע נתנה שטחי שירות ולא כללה את האזור שמוצע כעת בשונה מנספח. יש לתכנן את המדרגות כולם לא מקורות ולשמור על גובה מקסימלי של 1.5 בין המהלכים או לחבר את המחסן בגישה מתוך הדירה. תכנית צל: תכנית הצל עבור יתר הדיירים מוצעת כתואמת את נספח הבינוי ומתוכננת בחזית דרומית. שטח המחסן: מוצע מחסן בשטח של כ- 9.93 מ"ר. השטח עומד במותר ע"פ הנספח. אך היות והמחסנים מוצגים כקיימים מכח התב"ע יש לוודא שאכן יש די שטח עבורם. יש לחשב את כלל המבנה כולל תוספות קיימות ועתידיות ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטחי הבניה. מדרגות פיתוח: ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרות מדרגות בלתי מקורות לירידה למרתפים ובלבד שגובהם אינו יעלה על 1.5 מ'. עבור הירידה לקומת המרתף מתוכננות במרווח בתוחם קו הבניין מדרגות פיתוח מקורות ובלתי מקורות. לענין חישוב השטח ראה הרחבה בסעיף מחסנים, עבור		

עמידה בתקנות יש לתכנן פודסט ביניים בין המהלכים כך שלא ייוצר מהלך העולה על 1.5 מ'. חומרי בניה: ע"פ סעיף 9 ה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו בוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין החדש. יש לציין סוג החיפוי. תנאים לדיון: איכות הסביבה - התקבלה דחייה מתאריך 19/09/2023 ע"י המערכת בשל חוסר בהגשת המסמכים הנדרשים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
התיק מובא לדחיה היות ולא מחושב כלל המבנה ולא ניתן לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים מכח התב"ע. כמו כן לא נמצאו היתרים לכלל התוספות הקיימות בקומה וע"כ במידה ולא ימצאו היתרים יש לחזור ולפרסם הקלה אודות שלביות. מעבר לכך מוצע ממ"ד בשונה מנספח אשר לא התקבלו אודותיו התימוכין הקנינים הנדרשים. התקבלה דחיה מאיכות הסביבה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: שלביות ביצוע:	10/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ סעיף ב ז: הבניה תבוצע בשלבים. כל קומה תבוצע בשלב אחד בהינף אחד. מוצעת תוספת בניה אשר הינה התוספת האחרונה המתאפשרת מכח התב"ע בקומה נשואת הבקשה. במידה וכלל התוספות בקומה מאושרות בהיתר אין צורך בפרסום הקלה לשלביות היות והבקשה הינה האחרונה ומשלימה את השלביות הנדרשת. לא נמצאו כלל ההיתרים לתוספות המוצגות. יש להציג את ההיתרים החסרים לתוספות הקיימות. במידה ולא ימצאו ההיתרים הרלוונטים יש לפרסם הקלה לשלביות ביצוע. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית בטבלה 5 שטחי הבניה יהיו 1300 מ"ר. (עיקרי + שירות) סה"כ עיקרי מעל הקרקע: 1100 מ"ר מוצעת הכשרת בניה קיימת הפונה לחזית מערבית. תוספת זו מוצעת מכח המוצע בתב"ע. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 18.86 מ"ר השטח העיקרי המוצע תואם את המותר מכח נספח הבינוי הכלול במסמכי התב"ע ומוצע בתחום קווי הבנין. אין מניעה לאשר. יצויין כי כיום ניתן לחשב עובי קיר 27 ס"מ ולא 35 כפי שחישב ע"ב. יצויין כי לפי נספח הבינוי אמור להיות פיר בדירה בשטח של כ-5.24 מ"ר ואשר מוצג בבקשה כשטח עיקרי קיים, יש להמציא היתר לשינוי זה או לחילופין להחזיר המצב לקדמותו. מעבר לכך היות ומוצע ממ"ד בשונה מנספח, והשטחים בתב"ע כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין, כולל ממ"ד יש לחשב את כלל המבנה כולל התוספות		

המאושרות והתוספות העתידיות מכח התב"ע ובכך לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים מכח התב"ע. ש. שירות: מבוקש ממ"ד ומחסן- ראה הרחבה בסעיף הבאים. ממ"ד: ע"פ נספח מס' 1 קיים ממ"ד בחזית מזרחית עבור כלל הדיירים. כפי שפורט לעיל הממ"ד מוצע בשונה מנספח, יש לחשב את כלל המבנה ע"מ שניתן יהיה לראות כי יש די שטחים עבור הממ"ד . מעבר לכך היות והממ"ד מוצע בשונה מנספח יש לקבל את הסכמתו הפוזטיבית של הדייר מעל עבור תכנית צל עתידית לממ"ד עבורו. כמו כן יצויין כי הממ"ד מוצע בחלקו תחת מרפסת קיימת בהיתר של השכן בקומה העליונה. יש לקבל את הסכמתו של בעל המרפסת לפירוקה עבור בניית הממ"ד היות ובניית ממ"ד דורשת בינוי תקרה מזויינת. מחסן: ע"פ נספח מס' 1 הכלול במסמכי התכנית קיימת קומת מחסנים בתת הקרקע בחזית דרומית. תכנית זו טרם מומשה בפועל. מוצע מחסן אחד עבור דירת המבקש בתת הקרקע בקומת המרתף. מיקום מחסן: המחסן מוצע בתת הקרקע בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי השותק=מחייב. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות השינוי מנספח (ההקלה איננה מופיעה ע"ג ההרמוניקה הנוכחית, יש להטמיעה), אך יש לקבל את התימוכין הקנינים אודות בניה		

בשונה מנספח היות ומדובר בשטח משותף. יש לקבל את הסכמתם של 2/3 מבעלי החלקה לשינוי .. יצוין כי לא נמצאה הרמוניקה חתומה ע"י הדיירים. מעבר לכך לא ניתן לאשר את שטח השירות עבור המדרגות המובילות למחסן היות והתב"ע נתנה שטחי שירות ולא כללה את האזור שמוצע כעת בשונה מנספח. יש לתכנן את המדרגות כולם לא מקורות ולשמור על גובה מקסימלי של 1.5 בין המהלכים או לחבר את המחסן בגישה מתוך הדירה. תכנית צל: תכנית הצל עבור יתר הדיירים מוצעת כתואמת את נספח הבינוי ומתוכננת בחזית דרומית. שטח המחסן: מוצע מחסן בשטח של כ- 9.93 מ"ר. השטח עומד במותר ע"פ הנספח. אך היות והמחסנים מוצגים כקיימים מכח התב"ע יש לוודא שאכן יש די שטח עבורם. יש לחשב את כלל המבנה כולל תוספות קיימות ועתידיות ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטחי הבניה. מדרגות פיתוח: ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרות מדרגות בלתי מקורות לירידה למרתפים ובלבד שגובהם אינו יעלה על 1.5 מ'. עבור הירידה לקומת המרתף מתוכננות במרווח בתוחם קו הבניין מדרגות פיתוח מקורות ובלתי מקורות. לענין חישוב השטח ראה הרחבה בסעיף מחסנים, עבור עמידה בתקנות יש לתכנן פודסט ביניים בין המהלכים כך שלא יוצר מהלך העולה על 1.5 מ'. חומרי בניה: ע"פ סעיף 9 ה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו בוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין החדש.		

יש לציין סוג החיפוי. תנאים לדין: איכות הסביבה - התקבלה דחייה מתאריך 19/09/2023 ע"י המערכת בשל חוסר בהגשת המסמכים הנדרשים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3239א תחילת תוקף: 20/05/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3239א תוקף 20/05/2003 אזור מגורים 2 תכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת.	28/11/2023	חוות דעת תכנונית

תשריט / נספח בינוי: קיים תשריט בקנ"מ 1:250 קיים נספח מפורט בקנ"מ 1:100 . הנספח שותק = מחייב. יצוין כי בנספח הבינוי קיימים מחסנים בקומת המרתף ותוספת קיימת בקומות קרקע + א' אשר לא נמצא תב"ע המציגה אותם כמוצע. ראה הרחבה בסעיף שטחים. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף ב ז: הבניה תבוצע בשלבים. כל קומה תבוצע בשלב אחד בהינף אחד. מוצעת תוספת בניה אשר הינה התוספת האחרונה המתאפשרת מכח התב"ע בקומה נשואת הבקשה. במידה וכלל התוספות בקומה מאושרות בהיתר אין צורך בפרסום הקלה לשלביות היות והבקשה הינה האחרונה ומשלימה את השלביות הנדרשת. לא נמצאו כלל ההיתרים לתוספות המוצגות. יש להציג את ההיתרים החסרים לתוספות הקיימות. במידה ולא ימצאו ההיתרים הרלוונטיים יש לפרסם הקלה לשלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/7175 שהוגש מיום 25/012/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מדרגות פיתוח המובילות למחסן וחצר אנגלית עבור איורור המחסן. החריגות יפורטו בהמשך וע"פ הסעיפים הרלוונטיים.		

מס' קומות: ע"פ סעיף 9(ג) בהוראות התכנית מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות מעל קומת מחסנים. מוצעת תוספת המשכית לדירה ומוצע מחסן בתת הקרקע. הבקשה עומדת במס' הקומות המותרות ע"פ התב"ע. מס' יח"ד: ע"פ הוראו תכנית סעיף 9(ד) מס' יח"ד המירבי יהיה 8 יח"ד. בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא שינוי במס' יח"ד. גובה בניה: ע"פ סעיף 9(ג) גובה הבניין יהא כמצויין בנספח מס' 1. בבקשה מבוקשת תוספת מחסן בתת הקרקע ותוספת המשכית לדירה קיימת. אין נגיעה בגובה הקיים. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית בטבלה 5 שטחי הבניה יהיו 1300 מ"ר. (עיקרי + שירות) סה"כ עיקרי מעל הקרקע: 1100 מ"ר מוצעת הכשרת בניה קיימת הפונה לחזית מערבית. תוספת זו מוצעת מכח המוצע בתב"ע. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 18.86 מ"ר השטח העיקרי המוצע תואם את המותר מכח נספח הבינוי		

הכלול במסמכי התב"ע ומוצע בתחום קווי הבנין. אין מניעה לאשר. יצוין כי כיום ניתן לחשב עובי קיר 27 ס"מ ולא 35 כפי שחישב ע"ב. יצוין כי לפי נספח הבינוי אמור להיות פיר בדירה בשטח של כ-5.24 מ"ר ואשר מוצג בבקשה כשטח עיקרי קיים, יש להמציא היתר לשינוי זה או לחילופין להחזיר המצב לקדמותו. מעבר לכך היות ומוצע ממ"ד בשונה מנספח, והשטחים בתב"ע כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, כולל ממ"ד יש לחשב את כלל המבנה כולל התוספות המאושרות והתוספות העתידיות מכח התב"ע ובכך לוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים מכח התב"ע. ש. שירות: מבוקש ממ"ד ומחסן- ראה הרחבה בסעיף הבאים. ממ"ד: ע"פ נספח מס' 1 קיים ממ"ד בחזית מזרחית עבור כלל הדיירים. כפי שפורט לעיל הממ"ד מוצע בשונה מנספח, יש לחשב את כלל המבנה ע"מ שניתן יהיה לראות כי יש די שטחים עבור הממ"ד. מעבר לכך היות והממ"ד מוצע בשונה מנספח יש לקבל את הסכמתו הפוזטיבית של הדייר מעל עבור תכנית צל עתידית לממ"ד עבורו. כמו כן יצוין כי הממ"ד מוצע בחלקו תחת מרפסת קיימת בהיתר של השכן בקומה העליונה. יש לקבל את הסכמתו של בעל המרפסת לפירוקה עבור בניית הממ"ד היות ובניית ממ"ד דורשת בינוי תקרה מזויינת. מחסן: ע"פ נספח מס' 1 הכלול במסמכי התכנית קיימת קומת מחסנים בתת הקרקע בחזית דרומית.		

תכנית זו טרם מומשה בפועל. מוצע מחסן אחד עבור דירת המבקש בתת הקרקע בקומת המרתף. מיקום מחסן: המחסן מוצע בתת הקרקע בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי השותק=מחייב. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות השינוי מנספח (ההקלה איננה מופיעה ע"ג ההרמוניקה הנוכחית, יש להטמיעה), אך יש לקבל את התימוכין הקנינים אודות בניה בשונה מנספח היות ומדובר בשטח משותף. יש לקבל את הסכמתם של 2/3 מבעלי החלקה לשינוי .. יצוין כי לא נמצאה הרמוניקה חתומה ע"י הדיירים. מעבר לכך לא ניתן לאשר את שטח השירות עבור המדרגות המובילות למחסן היות והתב"ע נתנה שטחי שירות ולא כללה את האזור שמוצע כעת בשונה מנספח. יש לתכנן את המדרגות כולם לא מקורות ולשמור על גובה מקסימלי של 1.5 בין המהלכים או לחבר את המחסן בגישה מתוך הדירה. תכנית צל: תכנית הצל עבור יתר הדיירים מוצעת כתואמת את נספח הבינוי ומתוכננת בחזית דרומית. שטח המחסן: מוצע מחסן בשטח של כ- 9.93 מ"ר. השטח עומד במותר ע"פ הנספח. אך היות והמחסנים מוצגים כקיימים מכח התב"ע יש לוודא שאכן יש די שטח עבורם. יש לחשב את כלל המבנה כולל תוספות קיימות ועתידיות ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטחי הבניה. חצר אנגלית מוצעת חצר אנגלית במפלס קומת המרתף עבור איורור המחסן. חצר זו מתוכננת במרווח.		

ע"פ תקנות בניה במרווחים רוחב חצר אנגלית לא יעלה על 1.5 מ'. רוחב החצר הינו כ- 90 ס"מ וגובהה כ- 1 מ'. אין מניעה לאשר. מדרגות פיתוח: ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרות מדרגות בלתי מקורות לירידה למרתפים ובלבד שגובהם אינו יעלה על 1.5 מ'. עבור הירידה לקומת המרתף מתוכננות במרווח בתוחם קו הבניין מדרגות פיתוח מקורות ובלתי מקורות. לענין חישוב השטח ראה הרחבה בסעיף מחסנים, עבור עמידה בתקנות יש לתכנן פודסט ביניים בין המהלכים כך שלא ייוצר מהלך העולה על 1.5 מ'. חומרי בניה: ע"פ סעיף 9 ה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו בוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין החדש. יש לציין סוג החיפוי. תנאים לדיון: איכות הסביבה - התקבלה דחייה מתאריך 19/09/2023 ע"י המערכת בשל חוסר בהגשת המסמכים הנדרשים. שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 13/07/2023 ע"י באייר ורה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
הקלה בבניין מחסן לא במקום מאושר בנספח הבינוי	21/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3

4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	הריסת המחסן המשוייך לדירת המבקש

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 20/12/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת.

התיק נדחה היות ולא ניתן היה לוודא עמידה בשטחים, לא נמצאו היתרים לכלל התוספות הקיימות עבור נושא השלביות וכן מוצע ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ללא פרסום הקלה.

התקבלה דחיה מאיכות הסביבה.

לאחר דיון וקבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת אשר הופנתה לפרסום עבור הקלה משלביות הביצוע הנדרשת בתב"ע.

כמו כן התברר כי התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה טרם דיון ראשון אשר ככל הנראה התפספס.

לא התקבלו התנגדויות לפרסום החוזר.

שטחים

סה"כ שטח מותר ע"פ נספח שטחים: 125.06 מ"ר

סה"כ שטח קיים (ע"פ היתר מס' 15376) : 101.30 מ"ר

סה"כ שטח מוצע: 23.49 מ"ר

סה"כ שטח קיים + מוצע: $101.30 + 23.49 = 124.79$ מ"ר. $125.06 > 124.79$ מ"ר. -

ניתן לראות כי קיימת עמידה במותר מכח התב"ע.

יש לעדכן את השטח הקיים בטבלת השטחים שתתאים למאושר בהיתר (101.30)

וכן את השטח המוצע לפיר ולמדרגות להתאים לחישוב הרבוט

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2012/0512.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, גדר בגובה עד 1.50 מטר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר לשינויים והרחבה לשטח בנוי ללא הוספת מס"יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	דבש סמיר
עורך הבקשה	מר נטף יואן סולי
מתכנן השלד	חסאסנה תופיק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עבד אל עזיז , צור באהר רחוב אל-מדינב אל-מונאוורה

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
744052	תחילת תוקף	03/07/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

-בתאריך 01/02/2017 בת.ב 2012/512.00 עבור "בניה חדשה\בניין חדש", בהיתר זה אושרו 331.92 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 144.64 מ"ר למניין שטחי שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים מבנה מדורג כאשר קיים בחלקו 3 קומות בחתך ובחלקו 2 קומות בחתך.

לבניין מס' כניסות וקומת חניון אחת מתחת לכניסה הקובעת.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס -2.93:

מוצע צמצום חניות מאושרות מהיתר מס' 2012/512.00 ושינוי כללי בתכנית החניה.

כמו"כ מוצע תוספת קירות למעטפת החניון, מוצע גדרות ואצירת אשפה להריסה.

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית צפונית: מוצע הריסת מעטפת קיימת, תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת, שינויים פנימיים הכוללים שינוי בממ"ד קיים וכן מוצע חצר אנגלית.

חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן.

קומה א' מפלס +3.15:

חזית דרומית: מוצע הריסת קירות ממעטפת הבניין ותוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת, שינויים פנימיים ותוספת שתי מרפסות זיז לא מקורות.

קומה ב' מפלס +6.31:

מוצע שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 30/12/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות [ארעיות] מס' 2,3,4.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
ההרמוניקה תוקנה במלואה למעט תיקון קטן לעניין קומת הגג. פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. לא כל הגג חושב ומוצע מעקה בין הגג לשימוש לגג ללא שימוש, יש לבצע מעקה בנוי ולא קל בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח.	21/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 744052 תחילת תוקף: 03/07/2021 ייעוד הקרקע: דברי הסבר:	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

- בתאריך 04/05/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ולא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. כמו"כ לא בוצעו ולא מולאו חלק מסעיפי התב"ע ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: תיקונים מתוך ההחלטה: סטייה ניכרת: * המוצע בבקשה חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל- ראה סעיף קווי בניין. טופל, התווסף תנאי לקבלת היתר להריסת הבינוי הקיים בעבירה במידה וישנו ודו"ח פיקוח לוודא את המצב הקיים בשטח, עפ"י צילום מדובר בפרגולה חשמלית. נספח בינוי: מוצע בבקשה\אינו תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס 2.93:- - יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי קומת החניון המוצע בבקשה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים"		

- על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. בוצע פרסום הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. קווי בניין: עפ"י המוצג במערכת gis ניכר כי ישנו בינוי החורג מקווי הבניין ואינו תואם היתר ואף לא הוצע במסגרת התב"ע וכפי שצוין קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת - תנאי למתן היתר בניה הריסת הבינוי הנ"ל. התווספו תנאים לקבלת היתר לדו"ח פיקוח לבדיקת המצב הקיים בשטח. מס' קומות: - המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע מהתב"ע וע"כ נדרש לפרסום הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. מס' יח"ד: המוצע בבקשה כולל איחוד יח"ד שלא עפ"י תב"ע ולא עפ"י היתר מס' 2012/512.00 - יש להציג את הבקשה בצורה מסודרת ולהציג אותן כך שיובהר כי מדובר באיחוד יח"ד בשונה מהתב"ע. הוצג מספור יח"ד כנדרש ובמידה ומדובר בפיצול \איחוד הוצג ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: ש. עיקרי: יש לסמן את עבירת הבניה מחזית מערבית החורגת מקו הבניין בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה.		

יש לבצע מעקה בנוי בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 372.00 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 89.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. סה"כ: 91.78 מ"ר , החורג מהמותר עפ"י התב"ע. - על עורך הבקשה: * לחשב שטח מדרגות פנימיות כשטח עיקרי ולא כשטח שירות (כפי שהוגש בהרמוניקה). בוצע כנדרש. * לחשב ממ"ד אחד ביח"ד מס' 3 כשטח עיקרי ולא שירות כפי שחושב ע"ג ההרמוניקה. בוצע כנדרש. מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. לא כל הגג חושב ומוצע מעקה בין הגג לשימוש לגג ללא שימוש, יש לבצע מעקה בנוי ולא קל בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח. דרך: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.3.2 [א, ב] : " [א] השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא.		

[ב] שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי...וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח" – עפ"י gis לא רק כי שטח זה לא פותח עבור שימוש זה אלא ישנו שימוש עבור חניות בשטח זה. - יש להגיש תכנית עבור השטח הנ"ל לאישור המחלקה. - החניות שהוצגו בפתיחת תיק ע"ג שטח זה הוסרו. גדרות: עפ"י סעיף 6.7 " תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה". המוצע בבקשה כולל שינוי בגדרות קיימים אך לא ניתן לדעת מה גובהם ומכיוון שהתב"ע מגבילה את גובה הגדרות עד לגובה של 1.20 מ' יש לתקן את שרטוט החזיתות בהרמוניקה כמו"כ ישנם גדרות שמוצעים להריסה עפ"י התב"ע , עפ"י האמור לעיל יש להרוס את הגדרות טרם קבלת היתר בניה. - פורסמה הקלה לגובה הגדרות המוצעות\ מוגדרות להכשרה, הגדרות המסומנות להריסה בתשריט 'הרסו כתנאי לקבלת היתר. ממ"ד: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת ממ"ד. קומה א' מפלס +3.15: - יש לחשב ממ"ד באחת משתי הקומות לדירה מס' 3 כשטח עיקרי. בוצע כנדרש. מחסנים: מוצע בבקשה: 2 מחסנים , המוצע תואם את נספח הבינוי. יצוין כי מוצע בינוי חלקי למחסנים – יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כפי שצוין בסעיף מס' קומות. פורסמו הקלות כנדרש לבקשה הנידונה ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

נטיעת עצים: עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: "אכלוס- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע -"עפ"י תצ"א ניכר כי ישנם עצים בתחום החלקה אך הוראות התכנית הינן לאחר היתר מס 2012/512.00 'ובקשת ההיתר הנ"ל הינו הראשון לאחר אישור התב"ע הנוכחית וע"כ נדרש אישור ממחלקת שפ"ע עבור בקשה זו. התקבל אישור שפ"ע לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבל אישור מתאריך 02/07/2024. דרכים: התקבל אישור לדיון בלבד, יש לחזור ולקבל את אישור המחלקה טרם הוצאת היתר בניה. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 11/01/2023. תנועה: אישור התנועה כעת תואם את ההרמוניקה המתוקנת. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל - יש לתקן את הצהרת המהנדס, הוראות התכנית כוללת התניה לחיזוק מבנים. -התקבל הצהרת מהדס מתוקנת.		
בניית גדרות מעל 1.20 מ" בשונה מנספח הבינוי. התאמה למצב הקיים בשטח שנבנה בפועל בשונה מנספח. בינוי שלא בהינף אחד. ניוד שטחים עיקריים מעל כניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	15/04/2024	הכנת נוסח פרסום

בניית גדרות מעל 1.20 מ" בשונה מנספח הבינוי. התאמה למצב הקיים בשטח שנבנה בפועל בשונה מנספח. בינוי שלא בהינף אחד. ניוד שטחים עיקריים מעל כניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.		
המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ולא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. כמו"כ לא בוצעו ולא מולאו חלק מסעיפי התב"ע ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a. סטייה ניכרת: * המוצע בבקשה חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל - ראה סעיף קווי בניין. נספח בינוי: מוצע בבקשה\אינו תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס -2.93: - יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי קומת החניון המוצע בבקשה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין: עפ"י המוצג במערכת gis ניכר כי ישנו בינוי החורג מקווי הבניין ואינו תואם היתר ואף לא הוצע במסגרת התב"ע וכפי שצוין קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת - תנאי למתן היתר בניה הריסת הבינוי הנ"ל.	04/05/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מס' קומות: - המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע מהתב"ע וע"כ נדרש לפרסום הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. מס' יח"ד: המוצע בבקשה כולל איחוד יח"ד שלא עפ"י תב"ע ולא עפ"י היתר מס' 2012/512.00 -יש להציג את הבקשה בצורה מסודרת ולהציג אותן כך שיובהר כי מדובר באיחוד יח"ד בשונה מהתב"ע. שטחי בניה: ש. עיקרי: יש לסמן את עבירת הבניה מחזית מערבית החורגת מקו הבניין בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 372.00 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 89.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. סה"כ: 91.78 מ"ר , החורג מהמותר עפ"י התב"ע. - על עורך הבקשה : * לחשב שטח מדרגות פנימיות כשטח עיקרי ולא כשטח שירות (כפי שהוגש בהרמוניקה). * לחשב ממ"ד אחד ביח"ד מס' 3 כשטח עיקרי ולא שירות כפי שחושב ע"ג ההרמוניקה. מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג.		

דרך: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.3.2 [א, ב] : " [א] השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. [ב] שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי...וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח" – עפ"י gis לא רק כי שטח זה לא פותח עבור שימוש זה אלא ישנו שימוש עבור חניות בשטח זה. - יש להגיש תכנית עבור השטח הנ"ל לאישור המחלקה. גדרות: עפ"י סעיף 6.7 " תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה". המוצע בבקשה כולל שינוי בגדרות קיימים אך לא ניתן לדעת מה גובהם ומכיוון שהתב"ע מגבילה את גובה הגדרות עד לגובה של 1.20 מ' יש לתקן את שרטוט החזיתות בהרמוניקה כמו"כ ישנם גדרות שמוצעים להריסה עפ"י התב"ע , עפ"י האמור לעיל יש להרוס את הגדרות טרם קבלת היתר בניה. ממ"ד: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת ממ"ד. קומה א' מפלס +3.15: - יש לחשב ממ"ד באחת משתי הקומות לדירה מס' 3 כשטח עיקרי. מחסנים: מוצע בבקשה: 2 מחסנים , המוצע תואם את נספח הבינוי. יצוין כי מוצע בינוי חלקי למחסנים – יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כפי שצוין בסעיף מס' קומות.		

נטיעת עצים: עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: "אכלוס- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע"- עפ"י תצ"א ניכר כי ישנם עצים בתחום החלקה אך הוראות התכנית הינן לאחר היתר מס' 2012/512.00 ובקשת ההיתר הנ"ל הינו הראשון לאחר אישור התב"ע הנוכחית וע"כ נדרש אישור ממחלקת שפ"ע עבור בקשה זו. תנאים טרם דיון: תברואה: מוצע שינוי מיקום אצירת אשפה בחלקה - יש להמציא אישור לשינוי זה. דרכים: מוצע שינוי כניסה לחלקה – יש להמציא אישור לשינוי זה. שפ"ע: יש להמציא אישור זה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל - יש לתקן את הצהרת המהנדס, הוראות התכנית כוללת התניה לחיזוק מבנים. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ולא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. כמו"כ לא בוצעו ו\או מולאו חלק מסעיפי התב"ע ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a.	24/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת: * המוצע בבקשה חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל- ראה סעיף קווי בניין. נספח בינוי: מוצע בבקשה\אינו תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס 2.93-: - יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי קומת החניון המוצע בבקשה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין: עפ"י המוצג במערכת gis ניכר כי ישנו בינוי החורג מקווי הבניין ואינו תואם היתר ואף לא הוצע במסגרת התב"ע וכפי שצוין קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת - תנאי למתן היתר בניה הריסת הבינוי הנ"ל. מס' קומות: - המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע מהתב"ע וע"כ נדרש לפרסום הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. מס' יח"ד: המוצע בבקשה כולל איחוד יח"ד שלא עפ"י תב"ע ולא עפ"י היתר מס' 2012/512.00 -יש להציג את הבקשה בצורה מסודרת ולהציג אותן כך שיובהר כי מדובר באיחוד יח"ד בשונה מהתב"ע.		

שטחי בניה: ש. עיקרי: יש לסמן את עבירת הבניה מחזית מערבית החורגת מקו הבניין בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 372.00 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 89.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. סה"כ: 91.78 מ"ר , החורג מהמותר עפ"י התב"ע. - על עורך הבקשה : * לחשב שטח מדרגות פנימיות כשטח עיקרי ולא כשטח שירות (כפי שהוגש בהרמוניקה). * לחשב ממ"ד אחד ביח"ד מס' 3 כשטח עיקרי ולא שירות כפי שחושב ע"ג ההרמוניקה. מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. דרך: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.3.2 [א, ב] : " [א] השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. [ב] שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי...וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח" – עפ"י gis לא רק כי שטח זה לא פותח עבור שימוש זה אלא ישנו שימוש עבור חניות בשטח זה. - יש להגיש תכנית עבור השטח הנ"ל לאישור המחלקה.		

גדרות: עפ"י סעיף 6.7 " תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה". המוצע בבקשה כולל שינוי בגדרות קיימים אך לא ניתן לדעת מה גובהם ומכיוון שהתב"ע מגבילה את גובה הגדרות עד לגובה של 1.20 מ' יש לתקן את שרטוט החזיתות בהרמוניקה כמו"כ ישנם גדרות שמוצעים להריסה עפ"י התב"ע , עפ"י האמור לעיל יש להרוס את הגדרות טרם קבלת היתר בניה. ממ"ד: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת ממ"ד. קומה א' מפלס +3.15: - יש לחשב ממ"ד באחת משתי הקומות לדירה מס' 3 כשטח עיקרי. מחסנים: מוצע בבקשה: 2 מחסנים , המוצע תואם את נספח הבינוי. יצוין כי מוצע בינוי חלקי למחסנים – יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כפי שצוין בסעיף מס' קומות. נטיעת עצים: עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: "אכלוס- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע"- עפ"י תצ"א ניכר כי ישנם עצים בתחום החלקה אך הוראות התכנית הינן לאחר היתר מס' 2012/512.00 ובקשת ההיתר הנ"ל הינו הראשון לאחר אישור התב"ע הנוכחית וע"כ נדרש אישור ממחלקת שפ"ע עבור בקשה זו. תנאים טרם דיון:		

תברואה: מוצע שינוי מיקום אצירת אשפה בחלקה - יש להמציא אישור לשינוי זה. דרכים: מוצע שינוי כניסה לחלקה – יש להמציא אישור לשינוי זה. שפ"ע: יש להמציא אישור זה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל - יש לתקן את הצהרת המהנדס, הוראות התכנית כוללת התניה לחיזוק מבנים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 744052 תחילת תוקף: 03/07/2021 ייעוד הקרקע: דרך מאושרת מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 0744052 תחילת תוקף 03/07/2021 (אזור מגורים ב') תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	23/04/2023	חוות דעת תכנונית

סעיף 2.4.1 (ד) "מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת, קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת" * המוצע בבקשה חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל- ראה סעיף קווי בניין. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניה מרבי, מס' קומות מירבי. מותר עפ"י נספח\מוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס -2.93: כמו"כ מוצע תוספת קירות למעטפת החניון, מוצע גדרות להריסה, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית: מוצע הריסת מעטפת קיימת, תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת , שינויים פנימיים הכוללים שינוי בממ"ד קיים וכן מוצע חצר אנגלית, המוצע תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה אך מוצע בכללם איחוד 2 יח"ד , איחוד זה אינו תואם נספח בינוי ולא היתר מס' 2012/512.00, אך נספח הבינוי הוראות התכנית מנחות לעניין זה -ראה פירוט בסעיף יח"ד. חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן, המוצע תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה אך החלוקה הפנימית שונה מנספח הבינוי, נספח הבינוי מנחה לעניין זה. קומה א' מפלס +3.15: חזית דרומית: מוצע הריסת קירות ממעטפת הבניין ותוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת, שינויים פנימיים ותוספת שתי מרפסות זיז לא מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ב' מפלס +6.31: מוצע שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים, המוצע תואם את נספח הבינוי. מוצע בבקשה\אינו תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס -2.93:		

מוצע צמצום חניות מאושרות מהיתר מס' 2012/512.00 ושינוי כללי בתכנית החניה, אצירת אשפה להריסה, מיקום החניות המוצע אינו תואם את נספח הבינוי ויצוין כי גם לא את ההיתר הקודם - יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי קומת החניון המוצע בבקשה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה לא עומד בתנאי זה ולא פורסמה הקלה לעניין זה - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. עפ"י המוצג במערכת gis ניכר כי ישנו בינוי החורג מקווי הבניין ואינו תואם היתר ואף לא הוצע במסגרת התב"ע וכפי שצוין קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת - תנאי למתן היתר בניה הריסת הבינוי הנ"ל. מס' קומות: עפ"י סעיף 7.1 שלבי ביצוע: " התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה אינו כולל תוספת קומות ולכן מהווה אי עמידה בסעיף שלביות ביצוע. - המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע מהתב"ע וע"כ נדרש לפרסום הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. מס' יח"ד:		

מותר עפ"י תב"ע: 5 יח"ד. מוצע בבקשה: הבקשה כוללת 3 יח"ד , אך המוצע בבקשה כולל איחוד יח"ד שלא עפ"י תב"ע ולא עפ"י היתר מס' 2012/512.00 -יש להציג את הבקשה בצורה מסודרת ולהציג אותן כך שיובהר כי מדובר באיחוד יח"ד בשונה מהתב"ע. גובה בניה: המוצע בבקשה לא כולל שינוי בגובה הבניין המאושר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת בסך 691 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 298.18 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: 78.39 מ"ר, כאשר המוצע תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה, אך החלוקה הפנימית שונה ומוצע איחוד יח"ד -ראה סעיף יח"ד. מתחת לכניסה הקובעת: ללא. אומנם המוצע אינו חורג משטחי הבניה המותרים אך נמצא כי ישנה עבירות בניה בחריגה מקווי הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת לחריגה מקווי הבניין וכן חריגה משטחי הבניה המותרים, יש לסמן את עבירת הבניה מחזית מערבית החורגת מקו הבניין בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 372.00 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 89.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות קיים: 55.95 מ"ר. ש. שירות מוצע: 35.83 מ"ר. סה"כ: 91.78 מ"ר , החורג מהמותר עפ"י התב"ע, אך קיימים שתי ממדי"ם עבור יח"ד מס' 3 שיש לחשב ממ"ד		

מאחד הקומות כשטח עיקרי ולא שטח שירות ומה גם כי עורך הבקשה מחשב מדרגות פנימיות של דירה כשטח שירות ויש לחשב כשטח עיקרי. מתחת לכניסה הקובעת: 283 מ"ר. ש. שירות קיים: 96.92 מ"ר. ש. שירות מוצע: ללא. - על עורך הבקשה : * לחשב שטח מדרגות פנימיות כשטח עיקרי ולא כשטח שירות כפי שהוגש בהרמוניקה. * לחשב ממ"ד אחד ביח"ד מס' 3 כשטח עיקרי ולא שירות כפי שהוצג. מרפסות זיז: קומה א' מפלס +3.15: חזית דרומית: מוצע תוספת שתי מרפסות זיז לא מקורות התואמות את נספח הבינוי, שתי המרפסות זהות במידותיהם ושטח כל מרפסת הינו 7.70 מ"ר. מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. דרך: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.3.2 [א, ב] : " [א] השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. [ב] שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי...וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח" – עפ"י gis לא רק כי שטח זה לא פותח עבור שימוש זה אלא ישנו שימוש עבור חניות בשטח זה.		

- יש להגיש תכנית עבור השטח הנ"ל לאישור המחלקה. גדרות: עפ"י סעיף 6.7 " תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה". המוצע בבקשה כולל שינוי בגדרות קיימים אך לא ניתן לדעת מה גובהם ומכיוון שהתב"ע מגבילה את גובה הגדרות עד לגובה של 1.20 מ' יש לתקן את שרטוט החזיתות בהרמוניקה כמו"כ ישנם גדרות שמוצעים להריסה עפ"י התב"ע, עפ"י האמור לעיל יש להרוס את הגדרות טרם קבלת היתר בניה. ממ"ד: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת ממ"ד. קומה א' מפלס +3.15: קיים ממ"ד המחושב כשטח שירות, ועפ"י היתר מס' 2012/512.00 שטח זה הינו חדר מגורים ומחושב כשטח עיקרי, עפ"י התב"ע החלה אכן ישנו ממ"ד בקומה זו אך לא ניתן לאשר 2 ממדי"ם ליח"ד אחת אלא כאשר הוא מחושב כשטח עיקרי - יש לחשב ממ"ד באחת משתי הקומות לדירה מס' 3 כשטח עיקרי. מחסנים: מותר עפ"י תב"ע: 3 מחסנים. מוצע בבקשה: 2 מחסנים, המוצע תואם את נספח הבינוי. יצוין כי מוצע בינוי חלקי למחסנים – יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כפי שצוין בסעיף מס' קומות. אישור הסדרי תנועה: התיק לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה וחלק מהבקשה מוצע איחוד יח"ד ושינויים בקומת החניון המאושרת בתיק מס' 2012/512.00 וכן עפ"י תצ"א ניכר כ ישנו שימוש בדרך לזיקת הנאה כמקומות חניה. - יש להמציא אישור ממחלקת הסדרי תנועה עבור הבקשה		

המוצעת. נטיעת עצים: עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: "אכלוס- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע"- עפ"י תצ"א ניכר כי ישנם עצים בתחום החלקה אך הוראות התכנית הינן לאחר היתר מס' 2012/512.00 ובקשת ההיתר הנ"ל הינו הראשון לאחר אישור התב"ע הנוכחית וע"כ נדרש אישור ממחלקת שפ"ע עבור בקשה זו. תנאים טרם דיון: תברואה: מוצע שינוי מיקום אצירת אשפה בחלקה - יש להמציא אישור לשינוי זה. דרכים: מוצע שינוי כניסה לחלקה – יש להמציא אישור לשינוי זה. שפ"ע: יש להמציא אישור זה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל - יש לתקן את הצהרת המהנדס, הוראות התכנית כוללת התניה לחיזוק מבנים. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ולא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד.		

כמו"כ לא בוצעו ולא מולאו חלק מסעיפי התב"ע ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a.		
התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	21/09/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	קבלת דו"ח פיקוח להריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה עפ"י התב"ע ולא עבירות בניה	10
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על הדרישה לכתובת	11
	בגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב	12
	עפ"י סעיף 6.5.4 תיאום נטיעת עצים בוגרים עם אגף שפ"ע.	13
	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר.	14
	אישור שירותי הכבאות	15
	הגשת תכנית מפורטת לתחום הדרך המאושרת ולפתרון החניה לאישור תושיה.	16
	התאמת הבינוי הקיים והמוצע לבקשה המוצעת.	17
	דרכים-תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי.	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה למעט תיקון קטן לעניין קומת הגג.

פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מרפסות גג:

עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג.

לא כל הגג חושב ומוצע מעקה בין הגג לשימוש לגג ללא שימוש, יש לבצע מעקה בנוי ולא קל בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1975/0621.03</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"י שינוי שטח משרות לעיקרי. בניית ממ"ד. חצר אנגלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נבט ליונל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי פמיני משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הרכבת 13, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ה47	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב הרכבת 13 בשכונת בקעה.

קיים בחלקה מבנה בן 3 קומות- 2 קומות מלאות וקומה אחת מובלעת בגג הרעפים, מעל קומת מחסנים, המבנה בן 3 כניסות.

מבוקשת תוספת בניה בקומת המרתף ע"י שינוי שטח משירות לעיקרי, בניית ממ"ד וחצר אנגלית.

קיימים היתרים קודמים בחלקה: 1975/621.02 בקשה שאושרה ונסגרה טרם מילוי תנאים, וכן, היתר בניה מקורי מס' 1975/621.00.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, בתת חלקה 47, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה בדבר בניית ממ"ד

-הקלה בדבר 6% הקלה כמותית.

-הקלה בדבר 2.5% בדבר תוספת קומה.

-הקלה בגין תוספת קומה.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 20/02/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 26/02/2024 ע"י ענבל כהנא.

-חו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י " נפתח תיק שימור מס' 6460".

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הסבר השטחים לא מוצג כנדרש, כיוון שקיימת הפקעה בחלקה זו שטח החלקה מצטמצם והינו 398 מ"ר, וממילא כל החישובים שמכוחם מבוקשת הבקשה שגויים, והיקף השטחים המוצע מההקלות הכמותיות קטן משמעותית- לא ניתן לאשר את תוספת הקומה מהשטח שניתן לאשר בנסיבות אלו, וכן, לא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית לתוספת קומה.	
בנוסף, אין פרוט מספק לגבי מס' הבעלים בחלקה זו, הסבר	

למי שייך כל מחסן והאם הם אישרו בפועל את השינויים המוצעים במחסן השייך להם. בנוסף, טרם התקבל אישור ממחלקת השימור ומחלקת איכות הסביבה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3770 אחוזי הבניה יהיו סה"כ 75% ב- 3 קומות, תינתן תוספת של 1% לכל קומה בחלקה פינתית. כיוון שהחלקה אינה כלולה בחלקה מנדטורית ולכן אחוזי הבניה יהיו משטח נטו- $302.48 = 398 \times 76\%$ מ"ר. בוקשה הקלה לתוספת 6%, $23.88 = 398 \times 6\%$ מ"ר, החלק היחסי הינו 3.98 מ"ר שלא מהווה גודל של חדר לכן לא ניתן להוסיף קומה וממילא לא ניתן לקבל 2.50% עבור תוספת קומה כי אין מספיק שטח נותר ליצירת קומה נוספת. בוקשה הקלה לתוספת 2.5% עבור תוספת קומה, $9.95 = 398 \times 2.5\%$ מ"ר, שטח זה חולק ל-2 סה"כ 4.97 מ"ר, בנוסף, לא ברור מדוע לא מחלקים ל- 3 דירות ורק ל- 2. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 (743.28) מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת בפועל בקומת המרתף. מדובר באזור שאושר בהיתר הבניה המקורי כ- 2 מחסנים, חלק משטח מחסן מס' 4, וכן, מוצע הקטנת חדר ההסקה, וכעת מבוקש במקומם ממ"ד וחדר עיקרי. פורסמה הקלה לתוספת קומה- כיוון שמבוקש להשמיש את מפלס האחסנה עבור מגורים. שטח החדר העיקרי והגישה אליו הינם בשטח של 14.78 מ"ר. ושטח הממ"ד הינו +9 עובי קירות= 12.99 מ"ר. הגישה המוצעת ע"י מדרגות היורדות ממפלס הקרקע, מדרגות אלו חושבו במפלס הקרקע כ"עיקרי". איורור חלל זה מוצע ע"י דלת לחצר במפלס -2.80		

(742.98), יש להציג את "החצר האנגלית" המוצעת כ"חצר" בהגדרתה הנכונה, ללא גישה אליה דרך התוספת המבוקשת- לחצר אנגלית לא יוצאים, והיא מוגבלת לאזור של החלונות בלבד ולא במידות המוצגות בבקשה, המטרה של זה היא לאוורר את החללים הנמוכים ותו לא. חצר אנגלית נועדה לאוורר חללים הממוקמים בתת הקרקע ולא נועדה לחצר יציאה מהתוספת זו- יש לתקן כנדרש. הוגש טופס 20 לבעלי הזכויות במבנה זה, מדובר בדירה מס' 2, 4, 5 ו-6. דירה מס' 2 ו-6 חתמו על הבקשה ומש' נבט המבקשים, יש להציג הסבר מפורט יותר לגבי הבעלויות, לא ברור כמה בעלים קיימים סך הכל ומי מתוכם חתם בפועל. לגבי השינוי המוצע במחסנים הקיימים, יש להציג הסבר לבוחנת הרישוי לעניין מס' נקודות: למי הם שייכים עפ"י תשריט בית משותף. האם קיים כתב ויתור על המחסנים שלא שייכים למבקשים. כיוון שהורסים רצפה קיימת ומייצרים יסודות/ קירות ותקרה חדשים, יש לקבל התייחסות של מתכנן השלד איך מתכוונים לבצע זאת, והאם שינויים אלו עלולים לפגוע ביציבות הבניין הקיים. תוכנית קומת קרקע מפלס $-0.00 + (745.78)$ מוצע להפוך שטח עיקרי למהלך מדרגות עבור קומת המרתף, ניתן לאשר. בנוסף, מוצע חלל עבור ממ"ד עתידי בסמיכות למבנה הקיים בחזית הצידי, לא ברור מכוח מה יאושר לבנות מיגון נוסף עבור דירת המבקשים, כיוון שבבקשה זו הם מציעים ממ"ד במפלס המרתף. יש לבחון האם נכון יותר להסיר את "תוכנית הצל" העתידית של הממ"ד המוצעים עבור כלל הדירות במבנה זה, במקרה זה, כיוון שלא התקבלו קווי בניין ממחלקת המידע עבור בקשה זו, ולכן אין אפשרות לשקול באופן ראוי את המיקומים המוצעים. התאמה להיתר קיים בדיקת ההיתר הקיים נראה כי לא קיימת התאמה בין הדירות המוצגות כקיימות בבקשה בקומת הקרקע לבין ההיתר המקורי, עפ"י המוצג בהיתר המקורי אושרו 2 יח"ד ולא 3 יח"ד במפלס הקרקע, האם אושרה בעבר תוכנית שינויים אשר לא קלוטה במערכת הרישוי- במידה ולא הבקשה בעצם מבקשת פיצול יח"ד, ויש להתאים את הבקשה על כל		

המשתמע מכך. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר ותוכנית 3770 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית לא כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5793 שהוגש מיום: 07/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. עפ"י תיק המידע צוין כי בחלקה זו נדרשת הכנת תצ"ר עפ"י תוכנית 2287- בתיק מידע זה לא נדרשת הכנת תצ"ר מאחר	10/07/2024	חוות דעת תכנונית

והבקשה היא לשינוי שטחי שירות לשטחים עיקריים ללא תוספת בניה. לא סומנו קווי בניין. מפת המדידה כוללת סימון של שטח הרחבה לדרך מתוך החלקה בגודל של 262 מ"ר, עפ"י תוכנית 2287. מספר קומות מס' הקומות המותר עפ"י התוכנית החלה בחלקה הנו: 3 קומות וגג רעפים מבוקש הכשרת חלק מקומת מרתף למגורים מהווה תוספת קומה רביעית תת קרקעית, פורסמה הקלה לקומה רביעית. מספר יח"ד אין שינוי במס' יח"ד- ל"ר גובה אין שינוי בגובה מירבי- ל"ר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3770 אחוזי הבניה יהיו סה"כ 75% ב- 3 קומות, תינתן תוספת של 1% לכל קומה בחלקה פינתית. כיוון שהחלקה אינה כלולה בחלקה מנדטורית ולכן אחוזי הבניה יהיו משטח נטו- $302.48 = 398 \times 76\%$ מ"ר. בוקשה הקלה לתוספת 6%, $23.88 = 398 \times 6\%$ מ"ר, החלק היחסי הינו 3.98 מ"ר שלא מהווה גודל של חדר לכן לא ניתן להוסיף קומה וממילא לא ניתן לקבל 2.50% עבור תוספת קומה כי אין מספיק שטח נותר ליצירת קומה נוספת. בוקשה הקלה לתוספת 2.5% עבור תוספת קומה, $9.95 = 398 \times 2.5\%$ מ"ר, שטח זה חולק ל-2 סה"כ 4.97 מ"ר, בנוסף, לא ברור מדוע לא מחלקים ל- 3 דירות ורק ל- 2. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 (743.28) מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת בפועל בקומת המרתף.		

מדובר באזור שאושר בהיתר הבניה המקורי כ- 2 מחסנים, חלק משטח מחסן מס' 4, וכן, מוצע הקטנת חדר ההסקה, וכעת מבוקש במקומם ממ"ד וחדר עיקרי. פורסמה הקלה לתוספת קומה- כיוון שמבוקש להשמיש את מפלס האחסנה עבור מגורים. שטח החדר העיקרי והגישה אליו הינם בשטח של 14.78 מ"ר. ושטח הממ"ד הינו 9+ עובי קירות= 12.99 מ"ר. הגישה המוצעת ע"י מדרגות היורדות ממפלס הקרקע, מדרגות אלו חושבו במפלס הקרקע כ"עיקרי". איוורור חלל זה מוצע ע"י דלת לחצר במפלס -2.80 (742.98), יש להציג את "החצר האנגלית" המוצעת כ"חצר" בהגדרתה הנכונה, ללא גישה אליה דרך התוספת המבוקשת- לחצר אנגלית לא יוצאים, והיא מוגבלת לאזור של החלונות בלבד ולא במידות המוצגות בבקשה, המטרה של זה היא לאוורר את החללים הנמוכים ותו לא. חצר אנגלית נועדה לאוורר חללים הממוקמים בתת הקרקע ולא נועדה לחצר יציאה מהתוספת זו- יש לתקן כנדרש. הוגש טופס 20 לבעלי הזכויות במבנה זה, מדובר בדירה מס' 2, 4, 5 ו-6. דירה מס' 2 ו-6 חתמו על הבקשה ומש' נבט המבקשים, יש להציג הסבר מפורט יותר לגבי הבעלויות, לא ברור כמה בעלים קיימים סך הכל ומי מתוכם חתם בפועל. לגבי השינוי המוצע במחסנים הקיימים, יש להציג הסבר לבוחנת הרישוי לעניין מס' נקודות: למי הם שייכים עפ"י תשריט בית משותף. האם קיים כתב ויתור על המחסנים שלא שייכים למבקשים. כיוון שהורסים רצפה קיימת ומייצרים יסודות/ קירות ותקרה חדשים, יש לקבל התייחסות של מתכנן השלד איך מתכוונים לבצע זאת, והאם שינויים אלו עלולים לפגוע ביציבות הבניין הקיים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (745.78) מוצע להפוך שטח עיקרי למהלך מדרגות עבור קומת המרתף, ניתן לאשר. בנוסף, מוצע חלל עבור ממ"ד עתידי בסמיכות למבנה הקיים בחזית הצידי, לא ברור מכוח מה יאושר לבנות מיגון נוסף עבור דירת המבקשים, כיוון שבבקשה זו הם מציעים ממ"ד		

במפלס המרתף. יש לבחון האם נכון יותר להסיר את "תוכנית הצל" העתידיות של הממ"ד המוצעים עבור כלל הדירות במבנה זה, במקרה זה, כיוון שלא התקבלו קווי בניין ממחלקת המידע עבור בקשה זו, ולכן אין אפשרות לשקול באופן ראוי את המיקומים המוצעים. התאמה להיתר קיים בדיקת ההיתר הקיים נראה כי לא קיימת התאמה בין הדירות המוצגות כקיימות בבקשה בקומת הקרקע לבין ההיתר המקורי, עפ"י המוצג בהיתר המקורי אושרו 2 יח"ד ולא 3 יח"ד במפלס הקרקע, האם אושרה בעבר תוכנית שינויים אשר לא קלוטה במערכת הרישוי- במידה ולא הבקשה בעצם מבקשת פיצול יח"ד, ויש להתאים את הבקשה על כל המשתמע מכך. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 26/02/2024 ע"י ענבל כהנא. -חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י " נפתח תיק שימור מס' 6460".		
הקלה בדבר בניית ממ"ד הקלה בדבר 6% הקלה כמותית הקלה בדבר 2.5% בדבר תוספת קומה הקלה בגין תוספת קומה	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הסבר השטחים לא מוצג כנדרש, כיוון שקיימת הפקעה בחלקה זו שטח החלקה מצטמצם והינו 398 מ"ר, וממילא כל החישובים שמכוחם מבוקשת הבקשה שגויים, והיקף השטחים המוצע מההקלות הכמותיות קטן משמעותית- לא ניתן לאשר את תוספת הקומה מהשטח שניתן לאשר בנסיבות אלו, וכן, לא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית לתוספת קומה.

בנוסף, אין פרוט מספק לגבי מס' הבעלים בחלקה זו, הסבר למי שייך כל מחסן והאם הם אישרו בפועל את השינויים המוצעים במחסן השייך להם. בנוסף, טרם התקבל אישור ממחלקת השימור ומחלקת איכות הסביבה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3770

אחוזי הבניה יהיו סה"כ 75% ב- 3 קומות, תינתן תוספת של 1% לכל קומה בחלקה פינתית.

כיוון שהחלקה אינה כלולה בחלקה מנדטורית ולכן אחוזי הבניה יהיו משטח נטו-

$$302.48 = 398 \times 76\% \text{ מ"ר.}$$

בוקשה הקלה לתוספת 6%, $23.88 = 398 \times 6\%$ מ"ר, החלק היחסי הינו 3.98 מ"ר שלא מהווה גודל של חדר לכן לא ניתן להוסיף קומה וממילא לא ניתן לקבל 2.50% עבור תוספת קומה כי אין מספיק שטח נותר ליצירת קומה נוספת.

בוקשה הקלה לתוספת 2.5% עבור תוספת קומה, $9.95 = 398 \times 2.5\%$ מ"ר, שטח זה חולק ל-2 סה"כ 4.97 מ"ר, בנוסף, לא ברור מדוע לא מחלקים ל- 3 דירות ורק ל- 2.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 (743.28)

מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת בפועל בקומת המרתף.

מדובר באזור שאושר בהיתר הבניה המקורי כ- 2 מחסנים, חלק משטח מחסן מס' 4, וכן, מוצע הקטנת חדר ההסקה, וכעת מבוקש במקומם ממ"ד וחדר עיקרי.

פורסמה הקלה לתוספת קומה- כיוון שמבוקש להשמיש את מפלס האחסנה עבור מגורים.

שטח החדר העיקרי והגישה אליו הינם בשטח של 14.78 מ"ר.

ושטח הממ"ד הינו 9+ עובי קירות = 12.99 מ"ר.

הגישה המוצעת ע"י מדרגות היורדות ממפלס הקרקע, מדרגות אלו חושבו במפלס הקרקע כ"עיקרי".

איורור חלל זה מוצע ע"י דלת לחצר במפלס 2.80- (742.98), יש להציג את "החצר האנגלית" המוצעת כ"חצר" בהגדרתה הנכונה, ללא גישה אליה דרך התוספת המבוקשת- לחצר אנגלית לא יוצאים, והיא מוגבלת לאזור של החלונות בלבד ולא במידות המוצגות בבקשה, המטרה של זה היא לאוורר את החללים הנמוכים ותו לא.

חצר אנגלית נועדה לאוורר חללים הממוקמים בתת הקרקע ולא נועדה לחצר יציאה מהתוספת זו- יש לתקן כנדרש.

הוגש טופס 20 לבעלי הזכויות במבנה זה, מדובר בדירה מס' 2, 4, 5 ו-6. דירה מס' 2 ו-6 חתמו על הבקשה ומש' נבט המבקשים, יש להציג הסבר מפורט יותר לגבי הבעלויות, לא ברור כמה בעלים קיימים סך הכל ומי מתוכם חתם בפועל.

לגבי השינוי המוצע במחסנים הקיימים, יש להציג הסבר לבוחנת הרישוי לעניין מס' נקודות:

למי הם שייכים עפ"י תשריט בית משותף.

האם קיים כתב ויתור על המחסנים שלא שייכים למבקשים.

כיוון שהורסים רצפה קיימת ומייצרים יסודות/ קירות ותקרה חדשים, יש לקבל התייחסות של מתכנן השלד איך מתכוונים לבצע זאת, והאם שינויים אלו עלולים לפגוע ביציבות הבניין הקיים.

תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+ (745.78)

מוצע להפוך שטח עיקרי למהלך מדרגות עבור קומת המרתף, ניתן לאשר.

בנוסף, מוצע חלל עבור ממ"ד עתידי בסמיכות למבנה הקיים בחזית הצידי, לא ברור מכוח מה יאושר לבנות מיגון נוסף עבור דירת המבקשים, כיוון שבבקשה זו הם מציעים ממ"ד במפלס המרתף.

יש לבחון האם נכון יותר להסיר את "תוכנית הצל" העתידיות של הממ"ד המוצעים עבור כלל הדירות במבנה זה, במקרה זה, כיוון שלא התקבלו קווי בניין ממחלקת המידע עבור בקשה זו, ולכן אין אפשרות לשקול באופן ראוי את המיקומים המוצעים.

התאמה להיתר קיים

בדיקת ההיתר הקיים נראה כי לא קיימת התאמה בין הדירות המוצגות כקיימות בבקשה בקומת הקרקע לבין ההיתר המקורי, עפ"י המוצג בהיתר המקורי אושרו 2 יח"ד ולא 3 יח"ד במפלס הקרקע, האם אושרה בעבר תוכנית שינויים אשר לא קלוטה במערכת הרישוי- במידה ולא הבקשה בעצם מבקשת פיצול יח"ד, ויש להתאים את הבקשה על כל המשתמע מכך.

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 - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2021/0569.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	ניצול חלל קיים למגורים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	כהן עומר
עורך הבקשה	שטרנפלד אסתר
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הרב ניסים יצחק 56, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29934	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5053א	תחילת תוקף	17/03/1997			
8754	תחילת תוקף	16/09/2004			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בהר חומה, ברחוב הרב ניסים יצחק 46.

בקשה לתוספת בניה בקומה התחתונה בשטח של 31 מ"ר עיקרי, עבור מש' מויאל, תת חלקה 12.

לפני מס' שנים אושרו מחסנים ושטח למילוי באזור בו מבוקשת תוספת השטחים העיקריים- בבקשה מס' 1999/684.02.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
מדובר בתיק שנידון ברשות רישוי בתאריך 27/12/2022 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.	

ע"ב תיקנה את הליקויים הנדרשים והבקשה נידונה בשנית ברשות רישוי בתאריך 19/11/2023 ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" היות וכל התיקונים בוצעו אך נמצא כי נדרשת הקלה לעניין השימוש בשטחים עודפים של הממ"ד מכח ויתורי זכויות. כעת הבקשה מוקנת וניתן לאשרה בתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8754 תחילת תוקף: 16/09/2004 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: מדובר בתיק שנידון ברשות רישוי בתאריך 27/12/2022 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. ע"ב תיקנה את הליקויים הנדרשים והבקשה נידונה בשנית ברשות רישוי בתאריך 19/11/2023 ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" היות וכל התיקונים בוצעו אך נמצא כי נדרשת הקלה לעניין השימוש בשטחים עודפים של הממ"ד מכח ויתורי זכויות. כעת הבקשה מוקנת וניתן לאשרה בתנאים.	16/07/2024	חוות דעת תכנונית
ניוד שטח עיקרי מתתי חלקות 6,11,13,14,15 -לטובת תת חלקה 12 עקב זיכוי שטח ממ"ד לאור התיקון בתקנות ההתגוננות האזרחית.	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149: התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת	19/11/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. אך למרות כל האמור לעיל נמצא כי למרות שלא נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה כן נדרשת הקלה לעניין ויתור הזכויות מכח שחרור שטחי ממ"ד ע"י ויתורי זכויות. נוסח ההקלה הנדרש הינו : "ניוד שטח עיקרי מדירה x לדירה y (המבקש) עקב זיכוי שטח ממ"ד לאור התיקון תקנות ההתגוננות האזרחית". לכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת בשלב זה, לאחר פרסום הקלה ניתן יהיה לקדם את הבקשה לאישור. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לפרסם לפי סעיף 149: התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. אך למרות כל האמור לעיל נמצא כי למרות שלא נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה כן נדרשת הקלה לעניין ויתור הזכויות מכח שחרור שטחי ממ"ד ע"י ויתורי זכויות. נוסח ההקלה הנדרש הינו : "ניוד שטח עיקרי מדירה x לדירה y (המבקש) עקב זיכוי שטח ממ"ד לאור התיקון תקנות ההתגוננות האזרחית". לכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת בשלב זה, לאחר פרסום הקלה ניתן יהיה לקדם את הבקשה לאישור.	12/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8754 תחילת תוקף: 16/09/2004	25/10/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי 1 דברי הסבר: - בתאריך 27/12/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". * כיוון שהוגשה באופן לא ראוי להבנת המוצע ולהבהרת מקור זכויות בניה לתוספת המבוקשת, טרם התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה אשר נדרש כ"טרם דיון", וכן, נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה. -הבקשה סודרה וכעת הינה ברורה. הדרישה לפרסום הקלה מיותרת מכיוון שישנה קומה מאושרת למגורים בקומה זו ומה גם כי נספח הבינוי מנחה לעניין זה, לאחר פגישה מול ר"צ הובהר כי הבקשה לפרסום הקלה זו מיותרת. לעניין החתימות שהוגשו בפתיחת הבקשה- יש לקבל אישור מע"ב כי הנחת היסוד שהבניין כולל 5 יח"ד אשר מתוכם 4 בעלי זכויות חתמו. -התקבלו חתימות שכנים ע"ג ההרמוניקה. התיקונים שנדרשו עפ"י החלטת וועדה והרמוניקה a תוקנו כמפורט להלן עיקרי התיקונים שנדרשו עפ"י החלטת הוועדה: הבקשה מתבססת על חישוב עודפי זכויות מחישוב שגוי של שטחי הממ"ד שבוצע בכלל הבניה בשכונה זו בעת הקמתה- מוצגים ויתורי זכויות של מס' בעלי זכויות, יש להבהיר את עניין הזכויות באופן ברור ומובן יותר, בשלב זה לא ניתן לאשר את השטח המבוקש המתבסס על הסבר זה. יש לצרף את ההיתר הבניה המקורי כולל חישוב השטחים שאושר ולהוכיח לבוחנת הרישוי כי לא מומשו יתרת שטחים אלו- במידה ואכן קיימים, לטובת תוספות בניה בעבר, במידה וקיימות. ע"ב מציגה את ההיתר המקורי על פיו היא מתבססת כי נותרו שטחי בניה עודפים מחישוב שטח הממ"ד כשטח עיקרי משטח של 7.5 מ"ר, אשר על כן ניתן להתבסס על שטחי הבניה הנותרים משטחי הממ"ד שאושרו בהיתר המקורי ולקבל עבור כל ממ"ד את השטח העודף.		

וחישוב השטחים מופיעה בצורה מסודרת ע"ג ההרמוניקה. בנוסף, יש לציין את כלל מספרי ההיתרים שאושרו בעבר בבניין זה כדי שניתן יהיה לבחון האם לא בוצע שימוש בעודף השטחים שנבע מחישוב שגוי עבור כל דירת מגורים, לעניין גודל הממ"ד כפי שהוצג בהיתר המקורי של הבניינים בשכונת "הר חומה" וניתן להתבסס עליו. -התקבלה רשימה מסודרת של כל ההיתרים שיצאו בעבר בבניין זה. הבקשה כוללת שינוי בתכנון מחסן קיים- נדרש לצרף את בעל הזכויות במחסן זה כ"מבקש" כיוון שההרמוניקה מציגה שינויים רלוונטיים עבורו. - בוצע כנדרש, ובעל המחסן התווסף לבקשה. כמו"כ, נדרש להציג שרטוט ברור יותר של עובי קירות, פתחים, התייחסות למפלסים ולפיתוח השטח הקיים. - בוצע כנדרש, וכן הקירות חושבו במניין השטחים כנדרש. התכנון החדש מציג שינוי במיקום דלת המחסן הקיים עבור דירה זו, מגישה חיצונית אשר בה ממוקמים מס' פתחים עבור מחסנים נוספים עבור דיירי הבניין למחסן עם גישה מתוך הדירה- לא ניתן לאשר את התכנון המוצע. מה עוד, שמפלס הדירה הקיימת הינו 3.12- וכפי המוצג בהרמוניקה מפלס המחסן הקיים הינו 2.60-, הפרש של כ- 50 ס"מ, לא מוצג שום אפשרות של גישור על ההפרש הנוצר בין חללים אלו- יש להציג את התכנון כפי שאושר בהיתר קודם. - הגישה בין המחסן לדירה הוסרה, לעניין פערים המפלסים ישנה גישה ע"י מדרגות פנימיות וכעת שבוטלה הגישה בין המחסן לדירה פער זה אינו משמעותי עבור הדירה. מס' הקומות המירבי בבניינים שמתחת לכביש, יהא שלוש קומות מעל לקומת החניה. סך הכל הקומות בבניין לא יעלה על שבע קומות, כולל קומת החניה והקומה הנוספת על הגג- יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כיוון שבחתך לכיוון הכביש לא קיימת קומה המיועדת עבור מגורים- אלא רק לשימוש של שטחי שירות, נדרש להשלים את ההקלה. - הדרישה לפרסום הקלה מיותרת מכיוון שישנה קומה מאושרת למגורים בקומה זו ומה גם כי נספח הבינוי מנחה לעניין זה, לאחר פגישה מול ר"צ הובהר כי הבקשה לפרסום הקלה זו מיותרת. תימוכין קניינים בשטח משותף		

הבקשה כוללת ויתורי זכויות של בעלי זכויות 4 מהבניין בו מבוקשת הבקשה ועוד בעל זכויות נוסף מבניין שכן, ויתורי הזכויות חתומים ע"י עו"ד- ויתורי הזכויות נחתמו לפני כשנתיים, לא ברור מדוע חלף זמן רב מחתימות אלו להמשך הטיפול בבקשה. בנוסף, למבקשת עצמה נותרו כ- 2 מ"ר שטחים עיקריים לניצול כפי המוצג בטפסים אלו, יש לנצל תחילה את זכויות הבניה של המבקשת ולאחר מכן להציג השלמה לשטחים הנדרשים מבעלי הזכויות הנוספים ככל שניתן, יש להבהיר ולהציג הסבר מפורט יותר למקור זכויות הבניה שעליו מתבססת הבקשה. נסח הטאבו כולל 15 תתי חלקות והבקשה כוללת חתימות של 5 בעלי זכויות בלבד, יש לקבל הבהרה מע"ב כיצד חלוקת הדירות בחלקה עצמה, על פניו נראה כי החלקה כוללת 3 בניינים ובכל בניין 5 יח"ד- עומדים בדרישה של 2/3 חתימות מבעלי הזכויות, במצב זה, אולם נדרשת הבהרה להנחה זו מע"ב. - חתימות השכנים התחלפו בעקבות מכירה של אחת הדירות, שנית ע"ב כעת מנצל את כל זכויות הבניה שלו ובנוסף את הזכויות מכח ויתורי זכויות. התקבלו הבהרות לויתורי הזכויות במעמד פגישה בין הבוחנת, ע"ב ור"צ. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה- הבקשה תוקנה כנדרש וכמפורט לעיל. למרות כל האמור לעיל נמצא כי למרות שלא נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה כן נדרשת הקלה לעניין ויתור הזכויות מכח שחרור שטחי ממ"ד ע"י ויתורי זכויות. נוסח ההקלה הנדרש הינו: "ניוד שטח עיקרי מדירה x לדירה y (המבקש) עקב זיכוי שטח ממ"ד לאור התיקון תקנות ההתגוננות האזרחית". לכן הבקשה לא מאושרת במתוכנת המוצעת בשלב זה, לאחר פרסום הקלה ניתן יהיה לקדם את הבקשה לאישור.		

כיוון שהוגשה באופן לא ראוי להבנת המוצע ולהבהרת מקור זכויות בניה לתוספת המבוקשת, טרם התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה אשר נדרש כ"טרם דיון", וכן, נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה. לעניין החתימות שהוגשו בפתיחת הבקשה- יש לקבל אישור מע"ב כי הנחת היסוד שהבניין כולל 5 יח"ד אשר מתוכם 4 בעלי זכויות חתמו. שטחי הבניה המותרים הינו בהתבסס על הוראות של אזור מגורים 1 עפ"י תוכנית המתאר תוכנית 8754 מציגה טבלת שטחים מעודכנת- שטחים עיקריים ושטחי שירות 2850 מ"ר: 1,800 מ"ר שטחים עיקריים, שירות כללי 375 מ"ר ושטח עבור חניה 675 מ"ר. הבקשה מתבססת על חישוב עודפי זכויות מחישוב שגוי של שטחי הממ"ד שבוצע בכלל הבניה בשכונה זו בעת הקמתה- מוצגים ויתורי זכויות של מס' בעלי זכויות, יש להבהיר את עניין הזכויות באופן ברור ומובן יותר, בשלב זה לא ניתן לאשר את השטח המבוקש המתבסס על הסבר זה. יש לצרף את ההיתר הבניה המקורי כולל חישוב השטחים שאושר ולהוכיח לבוחנת הרישוי כי לא מומשו יתרת שטחים אלו- במידה ואכן קיימים, לטובת תוספות בניה בעבר, במידה וקיימות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית מפלס 3.12-	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

במפלס זה מבוקש להכשיר של 31.14 מ"ר, אשר כעת מיועד למחסן, ולמילוי בהתאם להיתר מס' 1999/684.02. הבקשה מציגה פרוט והסבר למקור הזכויות אשר מכוחם מבוקשים השטחים העיקריים- ההסבר אינו ברור ולא ניתן לבחון כראוי עמידה בזכויות הבניה ראה פרוט בסעיף "שטחי בניה". בנוסף, יש לציין את כלל מספרי ההיתרים שאושרו בעבר בבניין זה כדי שניתן יהיה לבחון האם לא בוצע שימוש בעודף השטחים שנבע מחישוב שגוי עבור כל דירת מגורים, לעניין גודל הממ"ד כפי שהוצג בהיתר המקורי של הבניינים בשכונת "הר חומה" וניתן להתבסס עליו. הבקשה כוללת שינוי בתכנון מחסן קיים- נדרש לצרף את בעל הזכויות במחסן זה כ"מבקש" כיוון שההרמוניקה מציגה שינויים רלוונטים עבורו. כמו"כ, נדרש להציג שרטוט ברור יותר של עובי קירות, פתחים, התייחסות למפלסים ולפיתוח השטח הקיים- התכנון החדש מציג שינוי במיקום דלת המחסן הקיים עבור דירה זו, מגישה חיצונית אשר בה ממוקמים מס' פתחים עבור מחסנים נוספים עבור דיירי הבניין למחסן עם גישה מתוך הדירה- לא ניתן לאשר את התכנון המוצע. מה עוד, שמפלס הדירה הקיימת הינו 3.12- וכפי המוצג בהרמוניקה מפלס המחסן הקיים הינו 2.60-, הפרש של כ- 50 ס"מ, לא מוצג שום אפשרות של גישור על הפרש הנוצר בין חללים אלו- יש להציג את התכנון כפי שאושר בהיתר קודם. בשלב זה, לא ניתן לבחון כראוי את תוספת השטח המבוקש ואופן השתלבותו במצב הקיים בשטח. בנוסף, יש לפרסם הקלה בתוספת קומה כיוון שהבניין אינו כולל תוספת שטחים עיקריים מתחת למפלס הכביש- והתוכנית אינה כוללת תוספת קומת מגורים מתחת לכביש. מספר קומות מס' הקומות המירבי בבניינים שמתחת לכביש, יהא שלוש קומות מעל לקומת החניה. סך הכל הקומות בבניין לא יעלה על שבע קומות, כולל קומת החניה והקומה הנוספת על הגג- יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כיוון שבחתך לכיוון הכביש לא קיימת קומה המיועדת עבור מגורים- אלא רק לשימוש של שטחי שירות, נדרש להשלים את ההקלה.		

תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה כוללת ויתורי זכויות של בעלי זכויות 4 מהבניין בו מבוקשת הבקשה ועוד בעל זכויות נוסף מבניין שכן, ויתורי הזכויות חתומים ע"י עו"ד- ויתורי הזכויות נחתמו לפני כשנתיים, לא ברור מדוע חלף זמן רב מחתימות אלו להמשך הטיפול בבקשה. בנוסף, למבקשת עצמה נותרו כ- 2 מ"ר שטחים עיקריים לניצול כפי המוצג בטפסים אלו, יש לנצל תחילה את זכויות הבניה של המבקשת ולאחר מכן להציג השלמה לשטחים הנדרשים מבעלי הזכויות הנוספים ככל שניתן, יש להבהיר ולהציג הסבר מפורט יותר למקור זכויות הבניה שעליו מתבססת הבקשה. נסח הטאבו כולל 15 תתי חלקות והבקשה כוללת חתימות של 5 בעלי זכויות בלבד, יש לקבל הבהרה מע"ב כיצד חלוקת הדירות בחלקה עצמה, על פניו נראה כי החלקה כוללת 3 בניינים ובכל בניין 5 יח"ד- עומדים בדרישה של 2/3 חתימות מבעלי הזכויות, במצב זה, אולם נדרשת הבהרה להנחה זו מע"ב. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
כיוון שהוגשה באופן לא ראוי להבנת המוצע ולהבהרת מקור זכויות בניה לתוספת המבוקשת, טרם התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה אשר נדרש כ"טרם דיון", וכן, נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה. לעניין החתימות שהוגשו בפתיחת הבקשה- יש לקבל אישור מע"ב כי הנחת היסוד שהבניין כולל 5 יח"ד אשר מתוכם 4 בעלי זכויות חתמו. שטחי הבניה המותרים הינו בהתבסס על הוראות של אזור מגורים 1 עפ"י תוכנית המתאר תוכנית 8754 מציגה טבלת שטחים מעודכנת- שטחים עיקריים ושטחי שירות 2850 מ"ר: 1,800 מ"ר שטחים עיקריים, שירות כללי 375 מ"ר ושטח עבור חניה 675 מ"ר.	18/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מתבססת על חישוב עודפי זכויות מחישוב שגוי של שטחי הממ"ד שבוצע בכלל הבניה בשכונה זו בעת הקמתה- מוצגים ויתורי זכויות של מס' בעלי זכויות, יש להבהיר את עניין הזכויות באופן ברור ומובן יותר, בשלב זה לא ניתן לאשר את השטח המבוקש המתבסס על הסבר זה. יש לצרף את ההיתר הבניה המקורי כולל חישוב השטחים שאושר ולהוכיח לבוחנת הרישוי כי לא מומשו יתרת שטחים אלו- במידה ואכן קיימים, לטובת תוספות בניה בעבר, במידה וקיימות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית מפלס 3.12- במפלס זה מבוקש להכשיר של 31.14 מ"ר, אשר כעת מיועד למחסן, ולמילוי בהתאם להיתר מס' 1999/684.02. הבקשה מציגה פרוט והסבר למקור הזכויות אשר מכוחם מבוקשים השטחים העיקריים- ההסבר אינו ברור ולא ניתן לבחון כראוי עמידה בזכויות הבניה ראה פרוט בסעיף "שטחי בניה". בנוסף, יש לציין את כלל מספרי ההיתרים שאושרו בעבר בבנין זה כדי שניתן יהיה לבחון האם לא בוצע שימוש בעודף השטחים שנבע מחישוב שגוי עבור כל דירת מגורים, לעניין גודל הממ"ד כפי שהוצג בהיתר המקורי של הבניינים בשכונת "הר חומה" וניתן להתבסס עליו. הבקשה כוללת שינוי בתכנון מחסן קיים- נדרש לצרף את בעל הזכויות במחסן זה כ"מבקש" כיוון שההרמוניקה מציגה שינויים רלוונטים עבורו. כמו"כ, נדרש להציג שרטוט ברור יותר של עובי קירות, פתחים, התייחסות למפלסים ולפיתוח השטח הקיים- התכנון החדש מציג שינוי במיקום דלת המחסן הקיים עבור דירה זו, מגישה חיצונית אשר בה ממוקמים מס' פתחים עבור מחסנים נוספים עבור דיירי הבניין למחסן עם גישה מתוך הדירה- לא ניתן לאשר את התכנון המוצע. מה עוד, שמפלס הדירה הקיימת הינו 3.12- וכפי המוצג בהרמוניקה מפלס המחסן הקיים הינו 2.60-, הפרש של כ- 50 ס"מ, לא מוצג שום אפשרות של גישור על ההפרש הנוצר בין חללים אלו- יש להציג את התכנון כפי שאושר בהיתר קודם. בשלב זה, לא ניתן לבחון כראוי את תוספת השטח המבוקש ואופן השתלבותו במצב הקיים בשטח.		

בנוסף, יש לפרסם הקלה בתוספת קומה כיוון שהבניין אינו כולל תוספת שטחים עיקריים מתחת למפלס הכביש- והתוכנית אינה כוללת תוספת קומת מגורים מתחת לכביש. מספר קומות מס' הקומות המירבי בבניינים שמתחת לכביש, יהא שלוש קומות מעל לקומת החניה. סך הכל הקומות בבניין לא יעלה על שבע קומות, כולל קומת החניה והקומה הנוספת על הגג- יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כיוון שבחתך לכיוון הכביש לא קיימת קומה המיועדת עבור מגורים- אלא רק לשימוש של שטחי שירות, נדרש להשלים את ההקלה. תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה כוללת ויתורי זכויות של בעלי זכויות 4 מהבניין בו מבוקשת הבקשה ועוד בעל זכויות נוסף מבניין שכן, ויתורי הזכויות חתומים ע"י עו"ד- ויתורי הזכויות נחתמו לפני כשנתיים, לא ברור מדוע חלף זמן רב מחתימות אלו להמשך הטיפול בבקשה. בנוסף, למבקשת עצמה נותרו כ- 2 מ"ר שטחים עיקריים לניצול כפי המוצג בטפסים אלו, יש לנצל תחילה את זכויות הבניה של המבקשת ולאחר מכן להציג השלמה לשטחים הנדרשים מבעלי הזכויות הנוספים ככל שניתן, יש להבהיר ולהציג הסבר מפורט יותר למקור זכויות הבניה שעליו מתבססת הבקשה. נסח הטאבו כולל 15 תתי חלקות והבקשה כוללת חתימות של 5 בעלי זכויות בלבד, יש לקבל הבהרה מע"ב כיצד חלוקת הדירות בחלקה עצמה, על פניו נראה כי החלקה כוללת 3 בניינים ובכל בניין 5 יח"ד- עומדים בדרישה של 2/3 חתימות מבעלי הזכויות, במצב זה, אולם נדרשת הבהרה להנחה זו מע"ב. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	13/12/2022	חוות דעת תכנונית

8754 תחילת תוקף: 16/09/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד מספר נספח רלוונטי הנספח הרלוונטי לבניין זה הוא נספח מס' 1 גיליון מס' 2- נספח בינוי ופיתוח, נספח כללי הנועד להעמדת הבניין. תוכניות כפופות: 5053 א' תחילת תוקף 17/03/1997 תא שטח 209 אזור מגורים 3 מיוחד. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת, ניתן לאשר. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי לכל בניין, הנספח הרלוונטי לבניין זה הוא נספח מס' 1 גיליון מס' 2. הנספח הינו כללי ומציג מרחקים מינימליים ומיקום הבניין ביחס לקרקע- אינו מציג פרוט בינוי לעניין קומות, יח"ד, וגובה, אין מניעה לאשר את הבניה המוצעת מבחינת נספח הבינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2019/5854 שהוגש מיום: 01/07/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בקונטור קווי הבניין, ואינה חורגת מקווי הבניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי בבניינים שמתחת לכביש, יהא שלוש קומות מעל לקומת החניה. סך הכל הקומות בבניין לא יעלה על שבע קומות, כולל קומת החניה והקומה הנוספת על הגג- יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כיוון שבחתך לכיוון הכביש		

לא קיימת קומה המיועדת עבור מגורים- אלא רק לשימוש של שטחי שירות, נדרש להשלים את ההקלה. גבהים גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי מחייב, אין שינוי בגובה מירבי, ניתן לאשר. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מירבי הינו 15 יח"ד, לא מבוקשות יח"ד מעבר למותר. שטחי בניה תוכנית 8754 מציגה טבלת שטחים מעודכנת- שטחים עיקריים ושטחי שירות 2850 מ"ר: 1,800 מ"ר שטחים עיקריים, שירות כללי 375 מ"ר ושטח עבור חניה 675 מ"ר. הבקשה מתבססת על חישוב עודפי זכויות מחישוב שגוי של שטחי הממ"ד שבוצע בכלל הבניה בשכונה זו בעת הקמתה- מוצגים ויתורי זכויות של מס' בעלי זכויות, יש להבהיר את עניין הזכויות באופן ברור ומובן יותר, בשלב זה לא ניתן לאשר את השטח המבוקש המתבסס על הסבר זה. יש לצרף את ההיתר הבניה המקורי כולל חישוב השטחים שאושר ולהוכיח לבוחנת הרישוי כי לא מומשו יתרת שטחים אלו- במידה ואכן קיימים, לטובת תוספות בניה בעבר, במידה וקיימות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית מפלס 3.12- במפלס זה מבוקש להכשיר של 31.14 מ"ר, אשר כעת מיועד למחסן, ולמילוי בהתאם להיתר מס' 1999/684.02. הבקשה מציגה פרוט והסבר למקור הזכויות אשר מכוחם מבוקשים השטחים העיקריים- ההסבר אינו ברור ולא ניתן לבחון כראוי עמידה בזכויות הבניה ראה פרוט בסעיף "שטחי בניה".		

בנוסף, יש לציין את כלל מספרי ההיתרים שאושרו בעבר בבניין זה כדי שניתן יהיה לבחון האם לא בוצע שימוש בעודף השטחים שנבע מחישוב שגוי עבור כל דירת מגורים, לעניין גודל הממ"ד כפי שהוצג בהיתר המקורי של הבניינים בשכונת "הר חומה" וניתן להתבסס עליו. הבקשה כוללת שינוי בתכנון מחסן קיים- נדרש לצרף את בעל הזכויות במחסן זה כ"מבקש" כיוון שההרמוניקה מציגה שינויים רלוונטים עבורו. כמו"כ, נדרש להציג שרטוט ברור יותר של עובי קירות, פתחים, התייחסות למפלסים ולפיתוח השטח הקיים- התכנון החדש מציג שינוי במיקום דלת המחסן הקיים עבור דירה זו, מגישה חיצונית אשר בה ממוקמים מס' פתחים עבור מחסנים נוספים עבור דיירי הבניין למחסן עם גישה מתוך הדירה- לא ניתן לאשר את התכנון המוצע. מה עוד, שמפלט הדירה הקיימת הינו 3.12- וכפי המוצג בהרמוניקה מפלט המחסן הקיים הינו 2.60-, הפרש של כ- 50 ס"מ, לא מוצג שום אפשרות של גישור על ההפרש הנוצר בין חללים אלו- יש להציג את התכנון כפי שאושר בהיתר קודם. בשלב זה, לא ניתן לבחון כראוי את תוספת השטח המבוקש ואופן השתלבותו במצב הקיים בשטח. בנוסף, יש לפרסם הקלה בתוספת קומה כיוון שהבניין אינו כולל תוספת שטחים עיקריים מתחת למפלס הכביש- והתוכנית אינה כוללת תוספת קומת מגורים מתחת לכביש. תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה כוללת ויתורי זכויות של בעלי זכויות 4 מהבניין בו מבוקשת הבקשה ועוד בעל זכויות נוסף מבניין שכן, ויתורי הזכויות חתומים ע"י עו"ד- ויתורי הזכויות נחתמו לפני כשנתיים, לא ברור מדוע חלף זמן רב מחתימות אלו להמשך הטיפול בבקשה. בנוסף, למבקשת עצמה נותרו כ- 2 מ"ר שטחים עיקריים לניצול כפי המוצג בטפסים אלו, יש לנצל תחילה את זכויות הבניה של המבקשת ולאחר מכן להציג השלמה לשטחים הנדרשים מבעלי הזכויות הנוספים ככל שניתן, יש להבהיר ולהציג הסבר מפורט יותר למקור זכויות הבניה שעליו מתבססת הבקשה. נסח הטאבו כולל 15 תתי חלקות והבקשה כוללת חתימות של 5 בעלי זכויות בלבד, יש לקבל הבהרה מע"ב כיצד	

חלוקת הדירות בחלקה עצמה, על פניו נראה כי החלקה כוללת 3 בניינים ובכל בנין 5 יח"ד- עומדים בדרישה של 2/3 חתימות מבעלי הזכויות, במצב זה, אולם נדרשת הבהרה להנחה זו מע"ב. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה לא אושרה ע"י וסומנה ע"י בוחן בדסק כ"לא רלוונטית". חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 29/09/2022, ע"י ענבל כהנא.		
	22/12/2021	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

4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בתיק שנידון ברשות רישוי בתאריך 27/12/2022 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.

ע"ב תיקנה את הליקויים הנדרשים והבקשה נידונה בשנית ברשות רישוי בתאריך 19/11/2023 ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" היות וכל התיקונים בוצעו אך נמצא כי נדרשת הקלה לעניין השימוש בשטחים עודפים של הממ"ד מכח ויתורי זכויות.

כעת הבקשה מוקנת וניתן לאשרה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2020/0768.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנין חדש בן 5 קומות עבור 10 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת עלמי הדיל
עורך הבקשה	אדריכל מסודה חסיין
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל טואל 16 , שרפת

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4552	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

מדובר על חלקה באל טואל , בית צפפה שרפת .

מבוקש בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד

מידע קודם

	מתאריך 21/07/2024	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה		האם לדחות במתכונת המוצעת וזאת בעקבות לקבלת חוו"ד עו"ד נויה גבע בהתאם לפירוט להלן: התיק הופנה לעו"ד נויה גבע אשר נתנה את חוו"ד (חוו"ד המלאה סרוקה בארכיב האופטי). ובסיכום ההחלטה נרשם כך:

"לאור כל האמור אני ממליצה כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה, וזאת לאחר מילוי הדרישות או הבדיקות כדלקמן: 15.1 יש לוודא כי המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הינו המוכתאר של הכפר שרפאת. 15.2 יש לקבל אישור מס רכוש הקושר את בעל הזכות במקרקעין לנכס מושא הבקשה להיתר. 15.3 יש לקבל מסמכים המלמדים על מתן הרשאה למבקשי ההיתר, מאת בעל הזכות במקרקעין בהתאם לתקנות התו"ב. - יצוין כי לעניין המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הנידונה ישנו מייל סרוק בארכיב אופטי מאת אני פירו אחרית דסק פתיחת תיקים ושותפה בוועדת בעלויות כי אכן המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הנידונה הינו המוכתאר של הכפר שרפאת. בנוסף לכל האמור לעיל לעניין התיקונים שבוצעו בבקשה בהמשך להחלטת וועדה מיום 20/10/2021 : (יצוין כי זהו ציטוט ללא בדיקה נוספת): התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/10/2021 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת, להלן פירוט הסיבות שהבקשה נדחתה: מאחר ולא התקבלו אישורים של כלל המחלקות הנדרשות טרם דיון: התקבלה דחיה מאדריכל העיר ע"י שלומי אמסלם מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 06/06/21 התקבלה דחיה ממחלקת דרכים מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 01/08/21 התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 29/07/21 מאחר ויש חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ע"י אגף שפ"ע מאחר ונדרש להגיש תכנית מתוקנת מתאריך כעת ישנן את האישורים שנדחו, להלן פירוט:		

אדריכל העיר רשום במערכת מ - 10 06/06/2021 " יח"ד אינו שייך לאדריכל העיר- " מחלקת דרכים הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך - 30/03/2023 " אין מניעה לשחרר את התיק לדיון בלבד מכון שבתכנון הפיזי בסמוך לתיק לא צפויים בעיות או שינויים בפיזי. תנאי לאישור סופי יהיה תאום עם הגרסה הסופית מהתכנון, תנאי לטופס 4 בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים- ." איכות סביבה הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך - 01/01/2023 אגף שפ"ע הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך - 20/12/2022 "הוגשה ערבות על סך 3000 ש"ח" כמו"כ התקבל תכנית בינוי מס' 417 ב ע"י מחלקת תכנון עיר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה נמצאת בתוך קווי הבניין למעט מרפסת בחזית דרומית הבולטת מעט מקווי הבניין, ע"ב לא פרסם הקלה, ע"כ נדרש לצמצם את המרפסת לתוך קווי הבניין או להציע אותה בחזית אחרת, בכל הקומות כעת המרפסת מוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ע"כ אין מניעה לאשר. שטחי בניה: שטחי שרות שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מעבר לשטחי הבניה העיקריים המותרים ניתן יהיה לתת שטח עבור שימושים לשטחי שרות בסך: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי דהיינו: $1048.8 * 8\% = 83.904$ מ"ר שטח חדר המדרגות בהתאם לתקן חניה תת קרקעית בהתאם לתקן מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן.		

השטחים המוצעים בבקשה: לא מוצעים מחסנים בבקשה. מוצע חדר מדרגות כאשר בקומת הכניסה יש לובי, ובקומות מעל חלק מהלובי הופך לחלל כפול, השטח המוצע הינו: 197.48 מ"ר. מוצעת קומה וחצי של חניה בשטח של 482.74 מ"ר. מוצעים מרחבים מוגנים בשטח של: 131.80 מ"ר ברוטו ל- 10 דירות. מותר ממ"ד 9.00 מ"ר נטו + קירות לדירה, הממ"דים המוצעים הינם גדולים מעט יותר ולכן השטח העודף מחושב במסגרת השטחים העיקריים. מוצעות מרפסות שרות בשטח של: 55.90 מ"ר, כאשר חלק מוצע כעיקרי וחלק כשרות. מאחר ובתב"ע לא הוזכר שניתן לקבל שטח שרות עבור מרפסות שרות, לא ניתן לקבל מרפסות שרות ע"כ שטחי שרות, אלא א"כ הבעלים יחתום ויטמיע בהרמוניקה שמרפסות השרות המוצעות הן במקום שטחי המחסנים, לא ניתן לבקש הקלה בשטחים מאחר והתכנית הופקדה לאחר 08/1989 כעת סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה 1020.02 מ"ר, 120% * 874 = 1048.8 , עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות שהוצגו כמרפסות שירות בפתיחת תיק מוצגות כמרפסות זיז וגם מחושבות כך בחישוב השטחים. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה בחלוקה לכל דירה כמה מ"ר מרפסות זיז יש לה, ולוודא עמידה ב 12 מ"ר ממוצע שטח מרפסות. הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו. על ע"ב להציג חישוב של תכסית הבניה, וכן חישוב של חלחול מי נגר		

כעת מוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב תכסית ומי נגר. חישוב תכסית הוצג כנדרש, חישוב מי נגר יש להראות כולל שרטוט. הערות נוספות: -יש להוסיף פריסת גדרות כנדרש ע"ג ההרמוניקה, להציג גדרות מוצ עות בתכנית פיתוח, כמו"כ להוסיף מידות ומפלסים לכל הגדרות בפריסות של חזיתות הבניין. כעת הוסף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה נדרש להציג בקנ"מ - 1:100 -להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה טרם הוסף נדרש להשלים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש ללא מתן אפשרות לפתיחת התיק פעם נוספת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4552 תחילת תוקף: 01/05/2001 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/10/2021 ונדחה במתכונת המוצעת.	15/07/2024	חוות דעת תכנונית

ב-10/05/2023 נקלטה הרמוניקה במערכת וב-24/07/2023 הוכנה המלצה לוועדה. קוד ההמלצה הינו: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". החלטת הוועדה מיום ה-30/08/2023 : "להוריד מסדר היום לצורך בדיקת בעלויות". להלן ההחלטה: "לבדיקת עו"ד נויה גבע לנושא הבעלויות וזאת לאור טענת חבר הוועדה יונתן יוסף שהמבקש איננו בעל הקרקע והבעלים נפטר ללא יורשים כאשר מדובר בשם דומה". התיק הופנה לעו"ד נויה גבע אשר נתנה את חו"ד (חו"ד המלאה סרוקה בארכיב האופטי). ובסיכום ההחלטה נרשם כך: "לאור כל האמור אני ממליצה כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה, וזאת לאחר מילוי הדרישות או הבדיקות כדלקמן: 15.1 יש לוודא כי המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הינו המוכתאר של הכפר שרפאת. 15.2 יש לקבל אישור מס רכוש הקושר את בעל הזכות במקרקעין לנכס מושא הבקשה להיתר. 15.3 יש לקבל מסמכים המלמדים על מתן הרשאה למבקשי ההיתר, מאת בעל הזכות במקרקעין בהתאם לתקנות התו"ב. - יצוין כי לעניין המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הנידונה ישנו מייל סרוק בארכיב אופטי מאת אני פירו אחרית דסק פתיחת תיקים ושותפה בוועדת בעלויות כי אכן המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הנידונה הינו המוכתאר של הכפר שרפאת. בנוסף לכל האמור לעיל לעניין התיקונים שבוצעו בבקשה בהמשך להחלטת וועדה מיום 20/10/2021 : (יצוין כי זהו ציטוט ללא בדיקה נוספת): התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/10/2021 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת,		

להלן פירוט הסיבות שהבקשה נדחתה: מאחר ולא התקבלו אישורים של כלל המחלקות הנדרשות טרם דיון: התקבלה דחיה מאדריכל העיר ע"י שלומי אמסלם מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 06/06/21 התקבלה דחיה ממחלקת דרכים מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 01/08/21 התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 29/07/21 מאחר ויש חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ע"י אגף שפ"ע מאחר ונדרש להגיש תכנית מתוקנת מתאריך כעת ישנן את האישורים שנדחו, להלן פירוט: אדריכל העיר רשום במערכת מ - 06/06/2021 10 " יח"ד אינו שייך לאדריכל העיר - " מחלקת דרכים הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך - 30/03/2023 " אין מניעה לשחרר את התיק לדיון בלבד מכוון שבתכנון הפיזי בסמוך לתיק לא צפויים בעיות או שינויים בפיזי. תנאי לאישור סופי יהיה תאום עם הגרסה הסופית מהתכנון, תנאי לטופס 4 בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים - . איכות סביבה הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך - 01/01/2023 אגף שפ"ע הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך - 20/12/2022 "הוגשה ערבות על סך 3000 ש"ח" כמו"כ התקבל תכנית בינוי מס' 417 ב ע"י מחלקת תכנון עיר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה נמצאת בתוך קווי הבניין למעט מרפסת בחזית דרומית הבולטת מעט מקווי הבניין, ע"ב לא פרסם הקלה, ע"כ נדרש לצמצם את המרפסת לתוך קווי הבניין או להציע אותה		

בחזית אחרת, בכל הקומות כעת המרפסת מוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ע"כ אין מניעה לאשר. שטחי בניה: שטחי שרות שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מעבר לשטחי הבניה העיקריים המותרים ניתן יהיה לתת שטח עבור שימושים לשטחי שרות בסך: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי דהיינו: $1048.8 * 8\% = 83.904$ מ"ר שטח חדר המדרגות בהתאם לתקן חניה תת קרקעית בהתאם לתקן מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן. השטחים המוצעים בבקשה: לא מוצעים מחסנים בבקשה. מוצע חדר מדרגות כאשר בקומת הכניסה יש לובי, ובקומות מעל חלק מהלובי הופך לחלל כפול, השטח המוצע הינו: 197.48 מ"ר. מוצעת קומה וחצי של חניה בשטח של 482.74 מ"ר. מוצעים מרחבים מוגנים בשטח של: 131.80 מ"ר ברוטו ל- 10 דירות. מותר ממ"ד 9.00 מ"ר נטו + קירות לדירה, הממ"דים המוצעים הינם גדולים מעט יותר ולכן השטח העודף מחושב במסגרת השטחים העיקריים. מוצעות מרפסות שרות בשטח של: 55.90 מ"ר, כאשר חלק מוצע כעיקרי וחלק כשרות. מאחר ובתב"ע לא הוזכר שניתן לקבל שטח שרות עבור מרפסות שרות, לא ניתן לקבל מרפסות שרות ע"כ שטחי שרות, אלא א"כ הבעלים יחתום ויטמיע בהרמוניקה שמרפסות השרות המוצעות הן במקום שטחי המחסנים, לא ניתן לבקש		

הקלה בשטחים מאחר והתכנית הופקדה לאחר 08/1989 כעת סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה 1020.02 מ"ר, 120% * 874 = 1048.8 , עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות שהוצגו כמרפסות שירות בפתיחת תיק מוצגות כמרפסות זיז וגם מחושבות כך בחישוב השטחים. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה בחלוקה לכל דירה כמה מ"ר מרפסות זיז יש לה, ולוודא עמידה ב 12 מ"ר ממוצע שטח מרפסות. הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו. על ע"ב להציג חישוב של תכסית הבניה, וכן חישוב של חלחול מי נגר כעת מוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב תכסית ומי נגר. חישוב תכסית הוצג כנדרש, חישוב מי נגר יש להראות כולל שרטוט. הערות נוספות: יש להוסיף פריסת גדרות כנדרש ע"ג ההרמוניקה, להציג גדרות מוצ עות בתכנית פיתוח, כמו"כ להוסיף מידות ומפלסים לכל הגדרות בפריסות של חזיתות הבניין. כעת הוסף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה נדרש להציג בקנ"מ - 1:100 -להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה טרם הוסף נדרש להשלים.		
לבדיקת עו"ד ניה גבע לנושא הבעלויות וזאת לאור טענת חבר הוועדה יונתן יוסף שהמבקש איננו בעל הקרקע והבעלים נפטר ללא יורשים כאשר מדובר בשם דומה.	30/08/2023	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/10/2021 ההחלטה	24/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הייתה לדחות במתכונת המוצעת, כעת ישנן את האישורים שנדחו, להלן פירוט: אדריכל העיר- רשום במערכת מ06/06/2021 10 יח"ד- אינו שייך לאדריכל העיר" מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 30/03/2023 " אין מניעה לשחרר את התיק לדין בלבד מכון שבתכנון הפיזי בסמוך לתיק לא צפויים בעיות או שינויים בפיזי. תנאי לאישור סופי יהיה תאום עם הגרסה הסופית מהתכנון, תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אזז מעיין בתאריך 01/01/2023 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 20/12/2022 "הוגשה ערבות על סך 3000 ש"ח" כמו"כ התקבל תכנית בינוי מס' 417ב חתומה ע"י מחלקת תכנון עיר שטחים סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה 1020.02 מ"ר, $120\% \times 874 = 1048.8$, עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות שהוצגו כמרפסות שירות בפתחת תיק מוצגות כמרפסות זיז וגם מחושבות כך בחישוב השטחים. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה בחלוקה לכל דירה כמה מ"ר מרפסות זיז יש לה, ולוודא עמידה ב12 מ"ר ממוצע שטח מרפסות. תכסית ומי נגר תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו. על ע"ב להציג חישוב של תכסית הבניה, וכן חישוב של חלחול מי נגר		

כעת מוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב תכסית ומי נגר. חישוב תכסית הוצג כנדרש, חישוב מי נגר יש להראות כולל שרטוט. - יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה (נדרש להציג בקנ"מ 1:100) הכוללת מידות ומפלסים. - וכן להוסיף פרט ממ"דים. בכפוף להרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4552 תחילת תוקף: 01/05/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/10/2021 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת, להלן פירוט הסיבות שהבקשה נדחתה: מאחר ולא התקבלו אישורים של כלל המחלקות הנדרשות טרם דיון:	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

התקבלה דחיה מאדריכל העיר ע"י שלומי אמסלם מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 06/06/21 התקבלה דחיה ממחלקת דרכים מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 01/08/21 התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 29/07/21 מאחר ויש חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ע"י אגף שפ"ע מאחר ונדרש להגיש תכנית מתוקנת מתאריך כעת ישנן את האישורים שנדחו, להלן פירוט: אדריכל העיר- רשום במערכת מ06/06/2021 10 יח"ד- אינו שייך לאדריכל העיר" מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 30/03/2023 " אין מניעה לשחרר את התיק לדיון בלבד מכון שבתכנון הפיזי בסמוך לתיק לא צפויים בעיות או שינויים בפיזי. תנאי לאישור סופי יהיה תאום עם הגרסה הסופית מהתכנון, תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך 01/01/2023 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בא"ר ורה בתאריך 20/12/2022 "הוגשה ערבות על סך 3000 ש"ח" כמו"כ התקבל תכנית בינוי מס' 417ב ע"י מחלקת תכנון עיר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה נמצאת בתוך קווי הבניין למעט מרפסת בחזית דרומית הבולטת מעט מקווי הבניין, ע"ב לא פרסם הקלה, ע"כ נדרש לצמצם את המרפסת לתוך קווי הבניין או להציע אותה בחזית אחרת, בכל הקומות כעת המרפסת מוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ע"כ אין מניעה		

לאשר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מעבר לשטחי הבניה העיקריים המותרים ניתן יהיה לתת שטח עבור שימושים לשטחי שרות בסך: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי דהיינו: $83.904 = 8\% * 1048.8$ מ"ר שטח חדר המדרגות בהתאם לתקן חניה תת קרקעית בהתאם לתקן מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן. השטחים המוצעים בבקשה: לא מוצעים מחסנים בבקשה. מוצע חדר מדרגות כאשר בקומת הכניסה יש לובי, ובקומות מעל חלק מהלובי הופך לחלל כפול, השטח המוצע הינו: 197.48 מ"ר. מוצעת קומה וחצי של חניה בשטח של 482.74 מ"ר. מוצעים מרחבים מוגנים בשטח של: 131.80 מ"ר ברוטו ל- 10 דירות. מותר ממ"ד 9.00 מ"ר נטו + קירות לדירה, הממ"דים המוצעים הינם גדולים מעט יותר ולכן השטח העודף מחושב במסגרת השטחים העיקריים. מוצעות מרפסות שרות בשטח של: 55.90 מ"ר, כאשר חלק מוצע כעיקרי וחלק כשרות. מאחר ובתב"ע לא הוזכר שניתן לקבל שטח שרות עבור מרפסות שרות, לא ניתן לקבל מרפסות שרות ע"ח שטחי שרות, אלא א"כ הבעלים יחתום ויטמיע בהרמוניקה שמרפסות השרות המוצעות הן במקום שטחי המחסנים, לא ניתן לבקש הקלה בשטחים מאחר והתכנית הופקדה לאחר 08/1989 כעת סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה 1020.02 מ"ר, $1048.8 = 874 * 120\%$, עומד במותר ע"כ איו מניעה לאשר.		

המרפסות שהוצגו כמרפסות שירות בפתיחת תיק מוצגות כמרפסות זיז וגם מחושבות כך בחישוב השטחים. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה בחלוקה לכל דירה כמה מ"ר מרפסות זיז יש לה, ולוודא עמידה ב12 מ"ר ממוצע שטח מרפסות. הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו. על ע"ב להציג חישוב של תכסית הבניה, וכן חישוב של חלחול מי נגר כעת מוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב תכסית ומי נגר. חישוב תכסית הוצג כנדרש, חישוב מי נגר יש להראות כולל שרטוט. הערות נוספות: יש להוסיף פריסת גדרות כנדרש ע"ג ההרמוניקה, להציג גדרות מוצעות בתכנית פיתוח, כמו"כ להוסיף מידות ומפלסים לכל הגדרות בפריסות של חזיתות הבניין. כעת הוסף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה- נדרש להציג בקנ"מ 1:100 להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה טרם הוסף- נדרש להשלים.		

מהנימוקים להלן: מאחר ולא התקבלו אישורים של כלל המחלקות הנדרשות טרם דיון: התקבלה דחיה מאדריכל העיר ע"י שלומי אמסלם מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 06/06/21 התקבלה דחיה ממחלקת דרכים מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 01/08/21 התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 29/07/21 מאחר ויש חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ע"י אגף שפ"ע מאחר ונדרש להגיש תכנית מתוקנת מתאריך קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה נמצאת בתוך קווי הבניין למעט מרפסת בחזית דרומית הבולטת מעט מקווי הבניין, ע"ב לא פרסם הקלה, ע"כ נדרש לצמצם את המרפסת לתוך קווי הבניין או להציע אותה בחזית אחרת, בכל הקומות שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מעבר לשטחי הבניה העיקריים המותרים ניתן יהיה לתת שטח עבור שימושים לשטחי שרות בסך: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי דהיינו: $1048.8 * 8\% = 83.904$ מ"ר שטח חדר המדרגות בהתאם לתקן חניה תת קרקעית בהתאם לתקן מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן. השטחים המוצעים בבקשה: לא מוצעים מחסנים בבקשה.	20/10/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע חדר מדרגות כאשר בקומת הכניסה יש לובי, ובקומות מעל חלק מהלובי הופך לחלל כפול, השטח המוצע הינו: 197.48 מ"ר. מוצעת קומה וחצי של חניה בשטח של 482.74 מ"ר. מוצעים מרחבים מוגנים בשטח של: 131.80 מ"ר ברוטו ל- 10 דירות. מותר ממ"ד 9.00 מ"ר נטו + קירות לדירה, הממ"דים המוצעים הינם גדולים מעט יותר ולכן השטח העודף מחושב במסגרת השטחים העיקריים. מוצעות מרפסות שרות בשטח של: 55.90 מ"ר, כאשר חלק מוצע כעיקרי וחלק כשרות. מאחר ובתב"ע לא הוזכר שניתן לקבל שטח שרות עבור מרפסות שרות, לא ניתן לקבל מרפסות שרות ע"ח שטחי שרות, אלא א"כ הבעלים יחתום ויטמיע בהרמוניקה שמרפסות השרות המוצעות הן במקום שטחי המחסנים, לא ניתן לבקש הקלה בשטחים מאחר והתכנית הופקדה לאחר 08/1989 הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו. על ע"ב להציג חישוב של תכסית הבניה, וכן חישוב של חלחול מי נגר תיקון תכנית a תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
המלצת המחלקה: לדחות במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: מאחר ולא התקבלו אישורים של כלל המחלקות הנדרשות טרם דיון: התקבלה דחיה מאדריכל העיר ע"י שלומי אמסלם מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 06/06/21 התקבלה דחיה ממחלקת דרכים מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 01/08/21 התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 29/07/21 מאחר ויש חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ע"י אגף שפ"ע מאחר ונדרש להגיש תכנית מתוקנת מתאריך קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני.	12/10/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבניה נמצאת בתוך קווי הבניין למעט מרפסת בחזית דרומית הבולטת מעט מקווי הבניין, ע"ב לא פרסם הקלה, ע"כ נדרש לצמצם את המרפסת לתוך קווי הבניין או להציע אותה בחזית אחרת, בכל הקומות שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מעבר לשטחי הבניה העיקריים המותרים ניתן יהיה לתת שטח עבור שימושים לשטחי שרות בסך: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי דהיינו: $8\% * 1048.8 = 83.904$ מ"ר שטח חדר המדרגות בהתאם לתקן חניה תת קרקעית בהתאם לתקן מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן. השטחים המוצעים בבקשה: לא מוצעים מחסנים בבקשה. מוצע חדר מדרגות כאשר בקומת הכניסה יש לובי, ובקומות מעל חלק מהלובי הופך לחלל כפול, השטח המוצע הינו: 197.48 מ"ר. מוצעת קומה וחצי של חניה בשטח של 482.74 מ"ר. מוצעים מרחבים מוגנים בשטח של: 131.80 מ"ר ברוטו ל- 10 דירות. מותר ממ"ד 9.00 מ"ר נטו + קירות לדירה, הממ"דים המוצעים הינם גדולים מעט יותר ולכן השטח העודף מחושב במסגרת השטחים העיקריים. מוצעות מרפסות שרות בשטח של: 55.90 מ"ר, כאשר חלק מוצע כעיקרי וחלק כשרות. מאחר ובתב"ע לא הוזכר שניתן לקבל שטח שרות עבור מרפסות שרות, לא ניתן לקבל מרפסות שרות ע"ח שטחי שרות, אלא א"כ הבעלים יחתום ויטמיע בהרמוניקה שמרפסות השרות המוצעות הן במקום שטחי המחסנים, לא ניתן לבקש הקלה בשטחים מאחר והתכנית הופקדה לאחר 08/1989 הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו. על ע"ב להציג חישוב של תכסית הבניה, וכן חישוב של חלחול מי נגר		

תיקון תכנית a		
מס' תכנית שחלה בחלקה: 4552 תחילת תוקף: 01/05/2001 אזור מגורים: 2 מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה: תכנית בינוי 213ב תחילת תוקף: 18/12/2013, 2317 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה נמצאת בתוך קווי הבניין למעט מרפסת בחזית דרומית הבולטת מעט מקווי הבניין, ע"ב לא פרסם הקלה, ע"כ נדרש לצמצם את המרפסת לתוך קווי הבניין או להציע אותה בחזית אחרת, בכל הקומות. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל קומת מרתף מס' קומות מוצע: מוצע 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. פורסמה הקלה בנידון. אין מניעה לאשר תוספת 2 קומות בבניין בן 3-4 קומות, ע"כ עומד במותר. גבהים הגובה המותר לכל קומה: יהיה עד 3.5 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף הקומה שמעליה. פירוט הגבהים מוצע: הגובה המוצע הינו 3.00 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף הקומה שמעליה. עומד במותר. מספר יחידות דיור	07/10/2021	חוות דעת תכנונית

לא מצוין מס' יח"ד, ע"כ נדרש לעמוד בשטח המותר, ובגודל הדירה המותר עפ"י החוק- מינ' 33 מ"ר. ע"ב מציג בבקשה 10 יח"ד מוצע שטח של מעל 1000 מ"ר, וכל הדירות הן פחות או יותר בשטח דומה כך שהממוצע לדירה הינו 100 מ"ר ויותר, עומד במותר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 120% משטח המגרש נטו דהיינו: שטח המגרש: $874 * 120\% = 1048.8$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה: 1024.02 מ"ר. עומד במותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מעבר לשטחי הבניה העיקריים המותרים ניתן יהיה לתת שטח עבור שימושים לשטחי שרות בסך: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי דהיינו: $8\% * 1048.8 = 83.904$ מ"ר שטח חדר המדרגות בהתאם לתקן חניה תת קרקעית בהתאם לתקן מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן. השטחים המוצעים בבקשה: לא מוצעים מחסנים בבקשה. מוצע חדר מדרגות כאשר בקומת הכניסה יש לובי, ובקומות מעל חלק מהלובי הופך לחלל כפול, השטח המוצע הינו: 197.48 מ"ר. מוצעת קומה וחצי של חניה בשטח של 482.74 מ"ר. מוצעים מרחבים מוגנים בשטח של: 131.80 מ"ר ברוטו ל- 10 דירות. מותר ממ"ד 9.00 מ"ר נטו + קירות לדירה, הממ"דים המוצעים הינם גדולים מעט יותר ולכן השטח העודף מחושב במסגרת השטחים העיקריים. מוצעות מרפסות שרות בשטח של: 55.90 מ"ר, כאשר חלק מוצע כעיקרי וחלק כשרות.		

מאחר ובתב"ע לא הוזכר שניתן לקבל שטח שרות עבור מרפסות שרות, לא ניתן לקבל מרפסות שרות ע"ח שטחי שרות, אלא א"כ הבעלים יחתום ויטמיע בהרמוניקה שמרפסות השרות המוצעות הן במקום שטחי המחסנים, לא ניתן לבקש הקלה בשטחים מאח רוהתכנית הופקדה לאחר 08/1989. · ממדים ממדים: בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני בכך שניתן לקבל בנוסף על השטח שטח עבור מרחבים מוגנים לפי התקן, ע"כ כפי שנכתב לעיל לגבי שטח הממ"דים. הסכמה בעלי זכויות: ל"ר מדובר בבניין חדש. מיקום הממד: הממ"ד הינו חלק מהמבנה החדש. אין מניעה לאשר- עומד במותר. · מרפסות זיז · בחזיתות צפונית ודרומית מוצעות מרפסות זיז לדירות החדשות בעמודה, עומק המרפסות הינו 1.2 מ', שטחן: 4.92 מ"ר למרפסת, אין מניעה לאשר, עומד במותר, אולם כפי האמור לעיל על ע"ב להכניס את המרפסת הדרומית לתוך קווי הבניין. · כמו"כ מוצעת מרפסת זיז נוספת בעמודה לכל האגף הימני במבנה בחזית מערבית בעומק של 1.2 מ' ובשטח של 5.10 מ"ר. סה"כ לדירה בעמודה זו: 10.02 מ"ר, מותר לכל דירה עד 12.00 מ"ר, אין מניעה לאשר עומד במותר. תכסית הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו. על ע"ב להציג חישוב של תכסית הבניה, וכן חישוב של חלחול מי נגר. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ע"י מחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 01/07/21 בתנאים המוטמעים במערכת.		

אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: התקבל אישור עיצובי ע"י ר"צ. אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: לא נדרש התקבלה דחיה מאדריכל העיר ע"י שלומי אמסלם מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 06/06/21 התקבלה דחיה ממחלקת דרכים מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 01/08/21 התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 29/07/21 מאחר ויש חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ע"י אגף שפ"ע מאחר ונדרש להגיש תכנית מתוקנת מתאריך 01/08/21		
הקלה במספר הקומות - 5 קומות במקום 4 קומות המותרים ע"מ למוצאת אחוזי בניה -	27/04/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	15
	אישור רשות העתיקות	16
	אישור הגיחון	17
	אישור חברת החשמל	18
	החזר הוצאות תכנון	19
	מתן התחייבות לפיה הם מסכימים להעביר את השטחים המיועדים לצרכי ציבור לידי עיריית ירושלים ללא תמורה	20
	תנאי לאישור סופי יהיה תאום עם הגרסה הסופית מהתכנון	21
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	22

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

האם לדחות במתכונת המוצעת וזאת בעקבות לקבלת חו"ד עו"ד נויה גבע בהתאם לפירוט להלן:

התיק הופנה לעו"ד נויה גבע אשר נתנה את חו"ד (חו"ד המלאה סרוקה בארכיב האופטי).

ובסיכום ההחלטה נרשם כך:

"לאור כל האמור אני ממליצה כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה, וזאת לאחר מילוי הדרישות או הבדיקות כדלקמן:

15.1 יש לוודא כי המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הינו המוכתאר של הכפר שרפאת.

15.2 יש לקבל אישור מס רכוש הקושר את בעל הזכות במקרקעין לנכס מושא הבקשה להיתר.

15.3 יש לקבל מסמכים המלמדים על מתן הרשאה למבקשי ההיתר, מאת בעל הזכות במקרקעין בהתאם לתקנות התו"ב.

- יצוין כי לעניין המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הנידונה ישנו מייל סרוק בארכיב אופטי מאת אני פירו אחרית דסק פתיחת תיקים ושותפה בוועדת בעלויות כי אכן המוכתאר שנתן את אישורו לבקשה הנידונה הינו המוכתאר של הכפר שרפאת.

בנוסף לכל האמור לעיל לעניין התיקונים שבוצעו בבקשה בהמשך להחלטת וועדה מיום 20/10/2021 :

(יצוין כי זהו ציטוט ללא בדיקה נוספת):

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/10/2021 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת,

להלן פירוט הסיבות שהבקשה נדחתה:

מאחר ולא התקבלו אישורים של כלל המחלקות הנדרשות טרם דיון:

התקבלה דחיה מאדריכל העיר ע"י שלומי אמסלם מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 06/06/21

התקבלה דחיה ממחלקת דרכים מאחר ונדרשת תכנית מתוקנת מתאריך 01/08/21

התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 29/07/21 מאחר ויש חוסר במסמכים נדרשים.

התקבלה דחיה ע"י אגף שפ"ע מאחר ונדרש להגיש תכנית מתוקנת מתאריך

כעת ישנן את האישורים שנדחו, להלן פירוט:

אדריכל העיר רשום במערכת מ - 10 06/06/2021 " יח"ד אינו שייך לאדריכל העיר - "
מחלקת דרכים הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך - 30/03/2023 " אין מניעה
לשחרר את התיק לדין

בלבד מכון שבתכנון הפיזי בסמוך לתיק לא צפויים בעיות או שינויים בפיזי. תנאי לאישור
סופי יהיה תאום

עם הגרסה הסופית מהתכנון, תנאי לטופס 4 בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים - .

איכות סביבה הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך - 01/01/2023

אגף שפ"ע הבקשה אושרה ע"י באיר ורה בתאריך - 20/12/2022 "הוגשה ערבות על סך
3000 ש"ח"

כמו"כ התקבל תכנית בינוי מס' 417 ב ע"י מחלקת תכנון עיר

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה נמצאת בתוך קווי הבניין למעט מרפסת בחזית דרומית הבולטת מעט מקווי הבניין,
ע"ב לא פרסם הקלה, ע"כ נדרש

לצמצם את המרפסת לתוך קווי הבניין או להציע אותה בחזית אחרת, בכל הקומות

כעת המרפסת מוצעת כולה בתוך קווי הבניין, ע"כ אין מניעה לאשר.

שטחי בניה: שטחי שרות

שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: מעבר לשטחי הבניה העיקריים המותרים ניתן יהיה
לתת שטח עבור שימושים

לשטחי שרות בסך:

מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבניה המירבי דהיינו: $1048.8 * 8\% = 83.904$ מ"ר

שטח חדר המדרגות בהתאם לתקן

חניה תת קרקעית בהתאם לתקן

מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן.

השטחים המוצעים בבקשה:

לא מוצעים מחסנים בבקשה.

מוצע חדר מדרגות כאשר בקומת הכניסה יש לובי, ובקומות מעל חלק מהלובי הופך לחלל כפול, השטח המוצע הינו:

197.48 מ"ר.

מוצעת קומה וחצי של חניה בשטח של 482.74 מ"ר.

מוצעים מרחבים מוגנים בשטח של: 131.80 מ"ר ברוטו ל- 10 דירות.

מותר ממ"ד 9.00 מ"ר נטו + קירות לדירה, הממ"דים המוצעים הינם גדולים מעט יותר ולכן השטח העודף מחושב

במסגרת השטחים העיקריים.

מוצעות מרפסות שרות בשטח של: 55.90 מ"ר, כאשר חלק מוצע כעיקרי וחלק כשרות.

מאחר ובתב"ע לא הוזכר שניתן לקבל שטח שרות עבור מרפסות שרות, לא ניתן לקבל מרפסות שרות ע"ח שטחי שרות,

אלא א"כ הבעלים יחתום ויטמיע בהרמוניקה שמרפסות השרות המוצעות הן במקום שטחי המחסנים, לא ניתן לבקש

הקלה בשטחים מאחר והתכנית הופקדה לאחר 08/1989

כעת סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה 1020.02 מ"ר, $1020.02 = 874 * 120\%$, עומד במותר ע"כ אין מניעה

לאשר.

המרפסות שהוצגו כמרפסות שירות בפתיחת תיק מוצגות כמפרסות זיז וגם מחושבות כך בחישוב השטחים.

יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה בחלוקה לכל דירה כמה מ"ר מרפסות זיז יש לה, ולוודא עמידה ב 12 מ"ר ממוצע

שטח מרפסות.

הבניה המירבית תהיה 40% משטח המגרש נטו.

על ע"ב להציג חישוב של תכסית הבניה, וכן חישוב של חלחול מי נגר

כעת מוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב תכסית ומי נגר.

חישוב תכסית הוצג כנדרש, חישוב מי נגר יש להראות כולל שרטוט.

הערות נוספות:

-יש להוסיף פריסת גדרות כנדרש ע"ג ההרמוניקה, להציג גדרות מוצעות בתכנית פיתוח, כמו"כ להוסיף

מידות ומפלסים לכל הגדרות בפריסות של חזיתות הבניין.

כעת הוסף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה נדרש להציג בקנ"מ - 1:100

-להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניק ה

טרם הוסף נדרש להשלים.

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

מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים
הנדרשים - בתוך

תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש ללא מתן אפשרות לפתיחת
התיק פעם נוספת.

סדר יום לועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2022/0595.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות
מהות בקשה	בקשה לשימוש חורג - מדרך לחוות סוסים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עיריית ירושלים מנח"י
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	חסידי יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

גילה גילה

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3944	תחילת תוקף	10/10/1991			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, השטח לא מוסדר ולכן אין גוש וחלקה.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מתוכנית- שינויים ללא תוספת שטחים עבור חוות סוסים.

התוכנית החלה הינה 3944 אשר יעוד השטח הינו דרך+ דרך לטיפול נוף+ שטח ללא יעוד+ אזור מגורים 5 מיוחד.

לא קיימים היתרים קודמים במגרש זה.

בעלויות

המבקשים היו רשומים כבעלים בספרי מס רכוש, כרגע תוך כדי התהליך עיריית ירושלים תפסה את הבעלות על הקרקע וכיום מנח"י הם מבקשי הבקשה ומחלקת נכסים הם הבעלים.

הבעלים נבדקו באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 11/08/2023, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
05/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	בשלב פתיחת הבקשה לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לעניין השימוש החורג המוצע, נדרש להשלים את עניין הפרסום כנדרש- נוסח ההקלה הנדרש "שימוש חורג מתוכנית 3944 מתחום דרך לחוות סוסים". יש לציין שניתנה למבקשים אפשרות לתיקון הבקשה והפניה לביצוע הליך פרסומי אשר לא התקדם זמן רב, לפכך הבקשה ובאה לדיון בפני הוועדה. טרם ביצע ההליך הפרסומי נדרש לתקן ולהשלים על פי הפירוט להלן: בחלק מהחוזה מקודמת תוכנית 766154 לתוואי דרך נוסף המתחבר לכביש 6 העתידי אשר בחלקה "נוגסת" בחווה הקיימת, המבקש כמובן יידרש בהקשר זה לגרוע/ להסיט שטחים אלו מהבקשה וזאת רק לתחום ולהשתמש בתוואי הדרך בהתאם לתוכנית 3944. הבקשה מציגה מחסנים בשטח החווה.-יש להציג להריסה כתנאי להפקת היתר. כרגע, מוצג כל שטח החווה כשטח לצרכים חקלאיים- 3076.23 מ"ר, לא מוצג כנדרש, יש לתקן ההגדרה ברובוט לשימוש חורג. ההרמוניקה מציגה את מקומות החניה כפי שאושר מול מחלקת הסדרי תנועה. יש להציג באופן ברור כולל מפלסים רלוונטיים ואישור נגישות לדרך הגישה הנגישה מהחניה לחווה עצמה.

יש לנקות את תוכנית החווה מריבוי המפלסים ככל שניתן ע"מ שיהיה אפשר להבין ברור יותר מה מוצע למקם בשטח החווה- עבודות שניתן לאשר במסגרת תיקון 101 לחוק, יש להסיר מהבקשה. נדרש להציג הצהרת מודד שגבולות השימוש החורג מוצע רק בתחום הדרך לפי תוכנית 3944 ולציין שהתוכנית העתידית שמספרה 766154 אינה נוגעת בתחום הדרך שבו מבוקש השימוש החורג ולסמן את כביש 6. על המודד לסמן במפה ולתחום באופן ברור את השטח המוצע לשימוש חורג וזאת ע"י סימון הפינות הרלוונטיות לשטח ולרשום בכל אחת את הקואורדינטות המדויקות הרלוונטיות, כאשר את השטח יש לתחום ע"י גדר ואישור זאת ע"י יועץ בטיחות. יש לחדד שהשטח המוצע לשימוש חורג יוגבל לתחום הדרך ולא בתחום המגורים. בשלב פתיחת הבקשה לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לעניין השימוש החורג המוצע, נדרש להשלים את עניין הפרסום - נוסח ההקלה הנדרש "שימוש חורג מתוכנית 3944 מתחום דרך לחוות סוסים". תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	05/06/2024	חוות דעת תכנונית

3944 תחילת תוקף: 10/10/1991 ייעוד הקרקע: אזור ייעוד דרך התוכניות החלות: תוכנית 3944 תחילת תוקף 10/10/1991 אזור ייעוד דרך. מדובר בבקשה בשכונת גילה. במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מתוכנית- שינויים ללא תוספת שטחים עבור חוות סוסים. התוכנית החלה הינה 3944 אשר יעוד השטח הינו דרך+ דרך לטיפול נוף+ שטח ללא יעוד+ אזור מגורים 5 מיוחד- הבקשה לשימוש החורג ממוקמת באזור הדרך ובאזור של הטיפול הנופי, אזור מגורים 5 אינו כלול בבקשה זו. לא קיימים היתרים קודמים במגרש זה. בחלק מהחווה מקודמת תוכנית 766154 לתוואי דרך נוסף המתחבר לכביש 6 העתידי אשר בחלקה "נוגסת" בחווה הקיימת, המבקש כמובן יידרש בהקשר זה לגרוע/ להסיט שטחים אלו מהבקשה וזאת רק לתחום ולהשתמש בתוואי הדרך בהתאם לתוכנית 3944. הבקשה מציגה מחסנים בשטח החווה.-יש להציג להריסה כרגע, מוצג כל שטח החווה כשטח לצרכים חקלאיים- 3076.23 מ"ר, לא מוצג כנדרש, יש לתקן ההגדרה ברובוט לשימוש חורג. ההרמוניקה מציגה את מקומות החניה כפי שאושר מול מחלקת הסדרי תנועה. יש להציג באופן ברור כולל מפלסים רלוונטיים ואישור נגישות לדרך הגישה הנגישה מהחניה לחווה עצמה. יש לנקות את תוכנית החווה מריבוי המפלסים ככל שניתן ע"מ שיהיה אפשר להבין ברור יותר מה מוצע למקם בשטח		

החוזה- עבודות שניתן לאשר במסגרת תיקון 101 לחוק, יש להסיר מהבקשה. נדרש להציג הצהרת מודד שגבולות השימוש החורג מוצע רק בתחום הדרך לפי תוכנית 3944 ולציין שהתוכנית העתידית שמספרה 766154 אינה נוגעת בתחום הדרך שבו מבוקש השימוש החורג ולסמן את כביש 6. על המודד לסמן במפה ולתחום באופן ברור את השטח המוצע לשימוש חורג וזאת ע"י סימון הפינות הרלוונטיות לשטח ולרשום בכל אחת את הקואורדינטות המדוייקות הרלוונטיות, כאשר את השטח יש לתחום ע"י גדר ואישור זאת ע"י יועץ בטיחות. יש לחדד שהשטח המוצע לשימוש חורג יוגבל לתחום הדרך ולא בתחום המגורים. בשלב פתיחת הבקשה לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לעניין השימוש החורג המוצע, נדרש להשלים את עניין הפרסום - נוסח ההקלה הנדרש "שימוש חורג מתוכנית 3944 מתחום דרך לחוות סוסים". יש לציין שניתנה למבקשים אפשרות לתיקון הבקשה והפניה לביצוע הליך פרסומי אשר לא התקדם זמן רב, לפכך הבקשה ובאה לדיון בפני הוועדה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים היו רשומים כבעלים בספרי מס רכוש, כרגע תוך כדי התהליך עיריית ירושלים תפסה את הבעלות על הקרקע וכיום מנח"י הם מבקשי הבקשה ומחלקת נכסים הם הבעלים. הבעלים נבדקו באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י ממחלקת תנועה בתאריך 21/11/2023, "אין התנגדות לתוכנית, מוצע שימוש חורג עבור חוות סוסים מוצע 9 מק"ח כפי דרישת התקן"- נדרש להציג הרמוניקה הכוללת את		

מיקומי החניות בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 14/08/2023, " פינוי האשפה למכולה הנמצאת במקום. תנאי לקבלת היתר יש לדאוג לדרך גישה מאושרת ומסודרת למכולה, משטח מבטון למכולה ורדיוס סיבוב למשאית". חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא בתאריך 12/10/2023. חוו"ד מחלקת שימור- למחלקת השימור אין עניין בבקשה המוצעת, בתחום החלקה קיימים עתיקות, יש לפנות לרשות העתיקות. - חוו"ד מהנדס העיר- כחלק מאישור היתר לשימוש חורג נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר, התקבל ע"י מנהל האגף.		
שימוש חורג- מדרך לחוות סוסים	11/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	דרך גישה מאושרת ומסודרת למכולה, משטח מבטון למכולה ורדיוס סיבוב למשאית.	10
	אישור פיקוד העורף הג"א	11
	אישור יועץ בטיחות למתחם	12
	תיאום מול מנהלת הגבולות והתפר.	13
	תיאום ואישור משרד הבטחון.	14

המלצת האגף

לפרסם לפי סעיף 149

בשלב פתיחת הבקשה לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לעניין השימוש החורג המוצע, נדרש להשלים את עניין הפרסום כנדרש- נוסח ההקלה הנדרש "שימוש חורג מתוכנית 3944

מתחום דרך לחוות סוסים".

יש לציין שניתנה למבקשים אפשרות לתיקון הבקשה והפניה לביצוע הליך פרסומי אשר לא התקדם זמן רב, לפיכך הבקשה ובאה לדיון בפני הוועדה.

טרם ביצע ההליך הפרסומי נדרש לתקן ולהשלים על פי הפירוט להלן:

בחלק מהחוזה מקודמת תוכנית 766154 לתוואי דרך נוסף המתחבר לכביש 6 העתידי אשר בחלקה "נוגסת" בחוזה הקיימת, המבקש כמובן יידרש בהקשר זה לגרוע/ להסיט שטחים אלו מהבקשה וזאת רק לתחום ולהשתמש בתוואי הדרך בהתאם לתוכנית 3944.

הבקשה מציגה מחסנים בשטח החוזה. יש להציג להריסה כתנאי להפקת היתר.

כרגע, מוצג כל שטח החוזה כשטח לצרכים חקלאיים- 3076.23 מ"ר, לא מוצג כנדרש, יש לתקן ההגדרה ברובוט לשימוש חורג.

ההרמוניקה מציגה את מקומות החניה כפי שאושר מול מחלקת הסדרי תנועה. יש להציג באופן ברור כולל מפלסים רלוונטיים ואישור נגישות לדרך הגישה הנגישה מהחניה לחוזה עצמה.

יש לנקות את תוכנית החוזה מריבוי המפלסים ככל שניתן ע"מ שיהיה אפשר להבין ברור יותר מה מוצע למקם בשטח החוזה- עבודות שניתן לאשר במסגרת תיקון 101 לחוק, יש להסיר מהבקשה.

נדרש להציג הצהרת מודד שגבולות השימוש החורג מוצע רק בתחום הדרך לפי תוכנית 3944 ולציין שהתוכנית העתידיה שמספרה 766154 אינה נוגעת בתחום הדרך שבו מבוקש השימוש החורג ולסמן את כביש 6.

על המודד לסמן במפה ולתחום באופן ברור את השטח המוצע לשימוש חורג וזאת ע"י סימון הפינות הרלוונטיות לשטח ולרשום בכל אחת את הקואורדינטות המדויקות הרלוונטיות, כאשר את השטח יש לתחום ע"י גדר ואישור זאת ע"י יועץ בטיחות.

יש לחדד שהשטח המוצע לשימוש חורג יוגבל לתחום הדרך ולא בתחום המגורים.

בשלב פתיחת הבקשה לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לעניין השימוש החורג המוצע, נדרש להשלים את עניין הפרסום - נוסח ההקלה הנדרש "שימוש חורג מתוכנית 3944 מתחום דרך לחוות סוסים".

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2014/0253.02</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הורן אסף
עורך הבקשה	אטיאס צליל
מתכנן השלד	ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	136

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 68 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30123	41	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
282ב					
30123ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/14/03	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בניין למגורים בן 4 קומות כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים עבור 10 דירות תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית דרומית בעומק

של 2 מטר ועבור 2 דירות יציאה לחצר בחזית צפונית מערבית

לחלקה יש מספר רב של בקשות וכן בקשה 2014.253.1 שבה אושרה תוכנית הצל של המרפסות אך לא קודמה לקבלת היתר

בניה כאשר עכשיו מבקשים לקדם את הבקשה להיתר

בבקשה לא פורסמה הקלה

כאשר תום מועד הגשת התנגדויות מיום 12.8.2021 לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס:

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנוכחית.

אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: אין צורך באישור זה

אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנוכחית.

הבקשה נדונה בוועדה מיום 17.2.22 כאשר הוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור " עומק המרפסות

המבוקשות זאת כי מבקשים מרפסות העולה על 1.5 מטר המותרים מתכנית המתאר"

לאחר וועדה זו בוצע הפרסום והוגשו 2 התנגדויות כך שעכשיו הבקשה מובאת לוועדה לאישור הפרסום שבוצע ולשמיעת טענות

המתנגדים

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים
	בעקבות מכירת הדירה מבקשים להחליף את הבעלים והמבקשים בבקשה בתת חלקה 62 בעלי הנכס מינו את עו"ד הדרי, בא כוח של דוד דרי ת"ז 303181002 אשר מאשר במכתבו כי דירה מס 28 (כניסה ד') ברחוב בן זכאי 68, המוכרת גם כגוש 30023 חלקה 41 תת חלקה 62, נמכרה למאיר חי אהרוני ת"ז 027433325 וחגית אהרוני ת"ז 040922833 ועל כן מבקשים בזאת להחליף את שם מבקש והבעלים דוד דרי לשמם של מאיר וחגית אהרוני. מצורף לארכיב: מכתב עו"ד מיופיי הכוח, ת"ז של 2 המבקשים החדשים ונסח טאבו מעודכן.
22/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/14/03 תחילת תוקף: 21/07/1977 ייעוד הקרקע: בעקבות מכירת הדירה מבקשים להחליף את הבעלים והמבקשים בבקשה בתת חלקה 62 בעלי הנכס מינו את עו"ד הדרי, בא כוח של דוד דרי ת"ז 303181002 אשר מאשר במכתבו כי דירה מס 28 (כניסה ד') ברחוב בן זכאי 68, המוכרת גם כגוש 30023 חלקה 41 תת חלקה 62, נמכרה למאיר חי אהרוני ת"ז 027433325 וחגית אהרוני ת"ז 040922833 ועל כן מבקשים בזאת להחליף את שם מבקש והבעלים דוד דרי לשם של מאיר וחגית אהרוני. מצורף לארכיב: מכתב עו"ד מיופיי הכוח, ת"ז של 2 המבקשים החדשים ונסח טאבו מעודכן.		
מבקשי ההיתר רטועני כי קיימת אפשרות להציג בינוי קל עבור המרפסות שלא יעלה על 2 אחוז ממסת הבניין. פתוחה בפינהם הדרך להגיש בקשה מתוקנת בהתאם . עם זאת, תשומת לב מבקשי ההיתר כי מדיניות מהנדס העיר בירושלים אינה מאפשרת כיום להציג מרפסות בבינוי קל, וקיימת אפשרות כי בינוי כאמור לו יקל המלצה חיובית מאת הצוות המקצועי בוועדה המקומית . לכל צד שמור זכותו בהתאם לדין טיפול וועדת הערר בתיק זה הסתיים. הערר תקבל בחלקו. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	25/12/2022	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה	20/07/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את

מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות . טענת המתנגד מר צוברי היא כי הבניין רעוע ודורש חיזוק מסיבי וכי הבניה תסכן את יציבות הבניין ., המתנגד מר ויזן - ציין כי מדובר בדירת יורשים . לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. הבקשה היא לבנית מרפסות בלבד , אין העמסה על גג הבנין , הבניה תלווה ע"י קונסטור שיאשר שניתן לבנות בהתאם לבקשה ולא יגרם נזק לבניין .		הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית בתאריך 17.2.2022 נדונה הבקשה ברשות הרישוי כאשר הוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור " עומק המרפסות המבוקשות זאת כי מבקשים מרפסות העולה על 1.5 מטר המותרים מתכנית המתאר " לאחר וועדה זו הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת את ההקלה הנדרשת ולכן הבקשה אושרה לפרסום התכנית פורסמה כאשר תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 17.5.22 הוגשו 2 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לכך שמדובר במבנה ישן ויש לבחון האם הבניין יכול לשאת עומס של תוספת מרפסות . הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים היות ובתצהיר בפתיחת התיק אשר הוגש ע"י המהנדס צוין שהמבנה איננו מצריך חיזוק מבנים . יש לציין כי התב"ע לא כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה לפי תקן ישראלי ת"י 413 או לפי תמ"א 38 לאחר הכרעת הוועדה ניתן להעביר את התכנית לגורמים וזאת כי קיימת במערכת תכנית C המיועדת לגורמים	05/07/2022	חוות דעת תכנונית

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת לאחר הפרסום שבוצע בכפוף להחלטת הוועדה מיום 17.2.22 בדבר " עומק המרפסות המבוקשות זאת כי מבקשים מרפסות העולה על 1.5 מטר המותרים מתכנית המתאר " לאחר הפרסום הוגשו 2 התנגדויות אשר עיקרי טענותיהם לכך שמדובר במבנה ישן ויש לבחון האם הבניין יכול לשאת עומס של תוספת מרפסות . הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים היות ובתצהיר בפתיחת התיק אשר הוגש ע"י המהנדס צוין שהמבנה איננו מצריך חיזוק מבנים . יש לציין כי התב"ע לא כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה לפי תקן ישראלי ת"י 413 או לפי תמ"א 38 לאחר הכרעת הוועדה ניתן להעביר את התכנית לגורמים וזאת כי קיימת במערכת תכנית c המיועדת לגורמים	05/07/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חריגה מעומק של 1.5 מטר למרפסות זיז	26/04/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לפרסום הקלה לעניין עומק המרפסות המבוקשות זאת כי מבקשים מרפסות העולה על 1.5 מטר המותרים מתכנית המתאר טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות המצורפות לתכנית b כולל תכנון ההפרדה בין המרפסות כמוצג על גבי הרמוניקה	17/02/2022	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
הבקשה מובאת לפרסום הקלה לעניין עומק המרפסות המבוקשות זאת כי מבקשים מרפסות העולה על 1.5 מטר המותרים מתכנית המתאר טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות המצורפות לתכנית b	08/02/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

כולל תכנון ההפרדה בין המרפסות כמוצג על גבי הרמוניקה .		
רקע לבקשה טרם דיון אישר מנהל המחלקה הוספת 4 שכנים לבקשה וזאת מכיוון ונדרשים לבצע פרסום לעניין עומק המרפסות לכן הבקשה עכשיו כוללת 16 מבקשים כאשר טרם דיון צורפו השכנים הבאים : תת חלקה 58 -דירה מספר 24 סבטלנה אובסיאניקוב בעלת ת.ז 317460319 תת חלקה 62 - דירה מספר 28 דוד דרי בעל ת.ז. 303181002 תת חלקה 63 - דירה מספר 29 הורן אסף בעל ת.ז. 037090289 תת חלקה 67 - דירה מספר 33 יאיר מירסקי בעל ת.ז. 038269197 וזאת לאחר שהגישו מכתב מהמבקשים בו מצוין כי אין מניעה לאפשר את הוספת השכנים אשר מממש את המרפסת המותרת להם לפי תכנית הצל וכן הגישו נסח טאבו מעודכן הכולל שכנים אלו כך שהבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 5/14/03 אשר תחילת תוקפה מיום 21.7.1977 הקובעת אזור מגורים 1 הכולל 3-4 קומות בכפיפות למתאר 62 . הקלות – אין סעיף סטיה ניכרת . נספח בינוי –אין נספח בינוי מבקשים מרפסות זיז עבור 14 יח"ד בכפוף לתכנית צל אשר אושרה למבנה בבקשה 2014.253.1 כאשר בבקשה זו לא יצא היתר בניה ולכן מבקשים זאת שוב בבקשה הנוכחית וכן הבקשה כוללת יציאה לחצר עבור 2 דירות בקומת הקרקע . קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמרפסות הזיז בתחום קוי הבנין אך מכיוון ומרפסות אלו מבוקשות בעומק של 2 מטר כאשר התוכנית החלה על החלקה כפופה למתאר 62 לכן יש לפרסם הקלה לעניין "ומק המרפסת המבוקשת במקום 1.5 מטר המותרים" מס' קומות: לא מבקשים תוספת קומה בבקשה זו . גובה מבנה : אין תוספת גובה בבקשה הנוכחית בינוי : קומת כניסה מפלס +0.00: עבור דירה מספר 5 ודירה מספר 15 בקשים לצאת מהסלון למרפסת המהווה חצר במפלס הדירה . גדר אבן בגובה 30 ס"מ ומעל גדר זו מעקה קל בגובה המותר לפי תקנות החוק הגישו 2/3 הסכמות שכנים	25/01/2022	חוות דעת תכנונית

לשימוש בשטח המשותף - כנדרש . קומה א' מפלס +2.70 עבור דירות 18,36,38,137 קומה ב' מפלס +5.40 עבור דירות 29,20,38,39 קומה ג' מפלס +8.10 עבור דירות 21,22 קומה ד' מפלס +10.80 עבור דירה 34, 24,33 עבור כל דירה מבקשים מרפסת זיז הכוללת יציאה מהסלון בחזית מזרחית דרומית ע"פ תכנית צל המאושרת בבקשה 2014/253.1 וזאת כאשר שטח המרפסת המוצעת לכל דירה אינו עולה על 12.00 מ"ר וכן המרפסת אינה חורגת מקווי הבניין כאשר עומק המרפסות הינו 2.00 מ' לא פורסמה הקלה עבור עומק המרפסת המבוקשת וזאת כי לפי תכנית המתאר ניתן להוסיף מרפסת בעומק של 1.5 מטר, ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה לעומק המרפסת . כ"כ למרפסות יש עמוד לחיזוק כפי שאושר בהיתר בניה שניתן בבקשה 2013/915.1 אשר ניתן לבניין הסמוך ומהווה אותו סוג בניה וזאת לאחר פגישה שהתקיימה בין מהנדס הפרויקט אנטולי בורושנסקי לבין מנהל מחלקה יואל שבת, לאחר הבהרה של המהנדס שלא ניתן להכניס רלסים לדירות ולכן צריך לבנות עמודים למרפסות, הן המוצעות והן הקיימות והוחלט כי ניתן לאשר את העמודים הללו. מדובר בעמודים הצמודים לבניין בעומק של 50 עד 50 ס"מ, אולם נדרשות חתימות של כל השכנים להם בונים את העמודים כולל הדיירים בקומת הקרקע – התוכנית אשר פורסמה כוללת את הצגת העמודים של הביסוס לא הוגשו התנגדויות לבקשה וזאת לאחר שבוצע משלוח הודעות כנדרש , ניתן לראות בכך אישור לתכנית הצל עבור העמודים .. לסיכום - ניתן לאשר את המרפסות אך יש לתכנן את ההפרדה בין המרפסות כמוצג על גבי הרמוניקה המוצגת באות b . מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד -מבקשים לכל יח"ד שטח מרפסת שלא עולה על המותר כנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית b חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית .		

התנגדויות : אין התנגדויות לבקשה		
	11/04/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, 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
	תנאי לפרסום חתימות פוזיטיביות של בעלי דירות קורות הדמה והעמודים.	8
	הגשת 3 תוכניות סופיות עם ההערות הקטנות בתכנית שאושרה לגורמים	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

בעקבות מכירת הדירה מבקשים להחליף את הבעלים והמבקשים בבקשה בתת חלקה 62 בעלי הנכס מינו את עו"ד הדרי, בא כוח של דוד דרי ת"ז 303181002 אשר מאשר במכתבו כי דירה מס' 28 (כניסה ד') ברחוב בן זכאי 68, המוכרת גם כגוש 30023 חלקה 41 תת חלקה 62, נמכרה למאיר חי אהרוני ת"ז 027433325 וחגית אהרוני ת"ז 040922833 ועל כן מבקשים בזאת להחליף את שם מבקש והבעלים דוד דרי לשמם של מאיר וחגית אהרוני.

מצורף לארכיב: מכתב עו"ד מיופיי הכוח, ת"ז של 2 המבקשים החדשים ונסח טאבו מעודכן.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2020/0451.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבות ותוספת קומות עפ"י תמ"א 38/1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל תמ"א טופ ברלין בע"מ
עורך הבקשה	די פורטו גקומי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הרב ברלין 22, קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30024	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30024ג	תחילת תוקף	16/07/1959	61	אזור מגורים 2	621
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	61	מגורים	

תאור הבקשה

בבקשה זו אושרו תוספות ל9 יח"ד עפ"י היתר שנמצא במערכת. להקשה הוגשו התנגדויות הטוענות כי קיים היתר נוסף אשר בו רק 7 יח"ד אך היתר זה לא נמצא ולכן אנחנו נתנו תוספות לפי ההיתר. המתנגדים פנו לערר הערר נדחה אך נכתב בו שכיוון שהבניין הקיים אינו תואם להיתר הבניה היה על הוועדה להניח כי היה קיים היתר שאינו ברשותה אך בגלל עקרון הבטלות היחסית אושרה הבקשה עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

לאחר האישור ניגשו הצדדים למפקחת על הבתים המשותפים וזאת הכריעה כי אין לפצל את דירת המתנגדים ויש להראותה כדירה אחת ולתת לה תוספת של 25 מ"ר ולא 50 מ"ר - 25 מ"ר לכל יחידה.

בנוסף לדירת המתנגדים צמודים 2 מחסנים בגודל של כ20 מ"ר שאינם מופיעים בהיתר שברשותינו. גם כאן בקשה המפקחת שלא להפחית את שטח המחסנים הקיימים.

עתה, הוגשו תכניות התואמות את החלטת המפקחת על הבתים המשותפים המציגות 7 יחידות דיור השינויים המבוקשים:

קומת מרתף – ביטול מחסנים והשארת המחסן של העוררים בגודלו המקורי בהתאם להחלטת המפקחת

קומת קרקע – הפחתה של יחידת דיור אחת. פיתוח השטח נשמט מהבקשה, יש להוסיף את תכנית הפיתוח כולל חדר אשפה, אזור המתנה וכו

קומה א' ללא שינוי

קומה ב' הפחתה של יחידת דיור אחת ובהתאמה הפחתת שטחי ההרחבה ליחידה שהופחתה.

קומה ג' הקטנת הקומה בהתאם לקומה שהוקטנה

קומה ד' שינוי בקונטור הקומה ללא השפעה על הגובלים.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בבקשה זו אושרו תוספות ל9 יח"ד עפ"י היתר שנמצא במערכת. להקשה הוגשו התנגדויות הטוענות כי קיים היתר נוסף אשר בו רק 7 יח"ד אך היתר זה לא נמצא ולכן אנחנו נתנו תוספות לפי ההיתר. המתנגדים פנו לערר הערר נדחה אך נכתב בו שכיוון שהבניין הקיים אינו תואם להיתר הבניה היה על הוועדה להניח כי היה קיים היתר שאינו ברשותה אך בגלל עקרון הבטלות היחסית אושרה הבקשה עפ"י החלטת הוועדה המקומית. לאחר האישור ניגשו הצדדים למפקחת על הבתים המשותפים וזאת הכריעה כי אין לפצל את דירת המתנגדים ויש להראותה כדירה אחת ולתת לה תוספת של 25 מ"ר ולא 50 מ"ר - 25 מ"ר לכל יחידה. בנוסף לדירת המתנגדים צמודים 2 מחסנים בגודל של כ20 מ"ר שאינם מופיעים בהיתר שברשותינו. גם כאן בקשה המפקחת שלא להפחית את שטח המחסנים הקיימים. עתה, הוגשו תכניות התואמות את החלטת המפקחת על הבתים המשותפים המציגות 7 יחידות דיור השינויים המבוקשים:

קומת מרתף – ביטול מחסנים והשארית המחסן של העוררים בגודלו המקורי בהתאם להחלטת המפקחת קומת קרקע – הפחתה של יחידת דיור אחת. פיתוח השטח נשמט מהבקשה, יש להוסיף את תכנית הפיתוח כולל חדר אשפה, אזור המתנה וכו קומה א' ללא שינוי קומה ב' הפחתה של יחידת דיור אחת ובהתאמה הפחתת שטחי ההרחבה ליחידה שהופחתה. קומה ג' הקטנת הקומה בהתאם לקומה שהוקטנה קומה ד' שינוי בקונטור הקומה ללא השפעה על הגובלים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים .	09/07/2024	חוות דעת תכנונית
בסיכומו של דבר מצאנו כי אין מקום לבטל את החלטת המשיבה 1. הערר נדחה	01/03/2022	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי		
אם לא יודיעו העוררים תוך 30 ימים מהיום כי הגיעו להסכמות עם המשיבה 2 באשר לזכויות שיקבלו לאחר ביצוע הבנייה, תינתן החלטה.	18/01/2022	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין ההתנגדויות - הוועדה דוחה את התנגדות של משפחת סמדזה לענין מספר הדירות ופיצול יחידת הדיור שלהם ל- 2 יחידות. בפני הוועדה הוצג היתר מקורי הכולל 9 יחידות דיור בבנין ובדי המתנגדים לא הייתה הוכחה כי המצב התכנוני שונה ולפיכך הוועדה מאשרת את התכנית המוצעת המציגה 3 יח"ד בקומה השניה בהתאם להיתר הבניה המקורי. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין תוספת היחידות בקומת העמודים ועל חשבון בור המים שהוצג כמוחזק ע"י משפחת סמדזה. לא הובאו בפני הוועדה הוכחות לפיהם בור המים שייך למתנגדים ולפיכך הוועדה מאשרת את 2 יחידות הדיור המוצעות בקומת המרתף. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממחלקת הסדרי תנועה : בבנין הקיים ישנן 9 יח"ד קיימות מוצעת תוספת של 7 יח"ד נדרש עפ"י התקן עבור התוספת 7 מקומות חניה מוצע 6 מקומות חניה קיים חניון עם כופר חניה באיזור – חניון הנשיא המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא: לאשר את הבקשה בתנאי ביצוע תשלום עבור מקום חניה אחד בחנין בנשיא , באם לא תאושר פריצת גדר עפ"י תכנית 9988 יש לשלם כופר חניה עבור 7 מקומות חניה נדרשים. לאחר ביצוע התשלום יש לקבל אשיוור נוסף של מחלקת הסדרי תנועה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה	07/07/2021	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אישור רשות התמרור. להלן חו"ד מח' תכנון עיר לנושא החניה : א. בהתייחס לחוות דעת תושי"ה ומאחר ומקום ההמתנה המוצע פוגע בחצר הקדמית שהינה בעלת ערך בשכונה. פתרון החנייה המוצע, יש לבחון מול תושי"ה הכנסת מתקן החנייה לפנים החלקה ככל הניתן ולבחון מקום המתנה שאינו פוגע בחצר הקדמית. ב. בהתייחס לחוות דעת שימור, ניתן לאפשר את פתרון החנייה המוצע היות ומוצע פתרון בתת הקרקע התואם את עקרונות הוראות תכנית 9988. הוועדה מחליטה לאשר את פתרון החניה ולפטור ממקום חניה אחד נוסף בהתאם להמלצת מחלקת התכנון. יש לשלם כופר חניה עבור מקום חניה הנ"ל. להלן התיקונים לבקשה: חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון תנועה יש לבצע אבני עליה לרכב מול כניסה למתקן חניה ולקבלו אישור מח' מאור על הזזת עמוד תאורה מול כניסה לחניה ולשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מח' שימור התקבלה חו"ד מח' השימור, הבקשה אושרה בתנאים אשר יהוו תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4. חו"ד הנדסית חוות הדעת ההנדסית התקבלה עבור גרסת תכנון לא עדכנית – השוני הינו בעיקר בתכנית קומה ד'. לאחר קבלת אישור הג"א, יש להשלים את התיאום מול מהנדס תמ"א 38 מטעם העירייה ולקבל חוות דעת הנדסית עדכנית. מחסנים ניתן לאשר בכפוף לתנאים הבאים: יש לציין גובה מחסנים – עד 2.20 מ' נטו. יש לציין שטח מחסנים עד 10 מ"ר בהתאם לתוכנית 9988. גודל חלונות מחסנים יהיה 60/80 ס"מ מקסימום – חלון אחד		

למחסן – יש להסיר חלונות עודפים ולהציג מידות חלונות. יש להפריד בין שטח מחסנים ומעברים יש לבטל מחסן אחד – מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. היות ומוצעת הנמכה של הקרקע כלפי החזית הצידיית מזרחית חלק מהמחסנים אינם בתת הקרקע באופן מלא ולכן לא ניתן לאשרם - בקומת המרתף כלפי החזית הצידיית מערבית מוצע תוספת מחסנים בשטח המופיע כמילוי בהיתר הבנייה המאושר. יש לבטל שטח זה מאחר ושטח זה אינו בתת הקרקע. (עפ"י חו"ד מהנדס העיר) קומת עמודים מפולשת מוצעות 2 יח"ד בתחום קומת העמודים המפולשת נראה כי יח"ד עומדות בהוראות תכנית 10038 ניתן לאשר בכפוף להצגת נגישות מלאה לאחת הדירות ובכפוף להצגת גובה דירה מס' 16 מינימום 2.5 מ' בהתאם לתקנות ובנוסף תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות. פיתוח שטח יש להציג מיקום צובר גז, מנועי מיזוג, גמל מים וארונות תשתיות – לא כלפי חזית הרחוב. יש להציג תוכנית פיתוח כנדרש – כולל גדרות, מפלסים, צביעה וכו'. מתקן אשפה: התקבל אישור מח' תברואה. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, יש להציג חישוב כי לפחות 50% משטח המגרש הפנוי יישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים יש להציג גדרות וקירות תמך. עצים יש להציע העתקה של העצים ככל הניתן. במידת הצורך, יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים בין המבנים וכלפי חזית הרחוב בהתאם לאופי השכונה בתיאום שפ"ע. יש להשלים תכנית נטיעות ושמירת עצים בהתאם לסעיף 4.1.2 (טו') (14) בתכנית 9988 – לאישור		

שפ"ע. בעניין עץ מס' 8 לפי סקר העצים ולפי תמונות העץ עולה כי הוא אינו בעל ערכיות גבוהה. יחד עם זאת, יש לבחון ככל הניתן שימור העץ כחלק מפיתוח השטח בתיאום עם שפ"ע. חדר מדרגות ומעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך חדר מדרגות הקיים – אין מניעה לאשר. נדרש להבהיר אם מבוקשת הריסה ובניה מחדש של מדרגות פנימיות קומות טיפוסיות קיימות קומות קרקע – ב' תוספות בניה - מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר – ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב – יש להציג כמוצע בתוכניות ובחישובי השטחים. יש להציג טבלת חישובי שטחים לכל דירה כמקובל בתמ"א 38 לוודא שאין חריגות מהמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ניתן לאשר בכפוף לתנאים הבאים: - חישוב שטח מרפסות מקורות במסגרת השטחים המותרים עפ"י תכנית 10038. - יש להציג חישוב שטח מרפסות קיימות ומוצעות לכל יח"ד שאינו עולה על המותר בהתאם לתקנות 12-14 מ"ר. - התאמת המרפסות בחזיתות צידות להוראות תכנית 9988 - אישור תוכנית 615880 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ומתן תוקף לתוכנית הנ"ל. מרפסות גג – בתחום קווי הבניין המותרים - ניתן לאשר. יש להוסיף מידות ומפלסים למעקות ורצפות המרפסות. קומה ג' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד חדשות. הקומה החדשה עומדת בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר.		

קומה ד' - קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד חדשות. הקומה החלקית החדשה אינה עומדת בהוראות תכנית 10038 לעניין זכויות הבניה – ניתן לאשר בכפוף לצמצום השטחים למותר. מרפסות גג מעבר לקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 יש לבטל ולהציג שטחים אלו כגג ללא שימוש. קומת הגג יש להציג מיקום כל המערכות הטכניות הנדרשות לכל הדירות. יש להוסיף שיפועים וניקוזים יש להוסיף מפלסים נדרשים. יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988.		
חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממחלקת הסדרי תנועה : בבנין הקיים ישנן 9 יח"ד קיימות מוצעת תוספת של 7 יח"ד נדרש עפ"י התקן עבור התוספת 7 מקומות חניה מוצע 6 מקומות חניה קיים חניון עם כופר חניה באיזור – חניון הנשיא המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא: לאשר את הבקשה בתנאי ביצוע תשלום עבור מקום חניה אחד בחנין בנשיא , באם לא תאושר פריצת גדר עפ"י תכנית 9988 יש לשלם כופר חניה עבור 7 מקומות חניה נדרשים. לאחר ביצוע התשלום יש לקבל אשיוור נוסף של מחלקת הסדרי תנועה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אישור רשות התמרון. להלן חו"ד מח' תכנון עיר לנושא החניה : א. בהתייחס לחוות דעת תושי"ה ומאחר ומקום ההמתנה המוצע פוגע בחצר הקדמית שהינה בעלת ערך בשכונה. בתחום פתרון החנייה המוצע, יש לבחון מול תושי"ה הכנסת מתקן החנייה לפני החלקה ככל הניתן ולבחון מקום המתנה שאינו פוגע בחצר הקדמית.	06/04/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

ב. בהתייחס לחוות דעת שימור, ניתן לאפשר את פתרון החנייה המוצע היות ומוצע פתרון בתת הקרקע התואם את עקרונות הוראות תכנית 9988. נושא החניה מובא להכרעת הוועדה חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון תנועה יש לבצע אבני עליה לרכב מול כניסה למתקן חניה ולקבלו אישור מח' מאור על הזזת עמוד תאורה מול כניסה לחניה ולשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מח' שימור התקבלה חו"ד מח' השימור, הבקשה אושרה בתנאים אשר יהוו תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4. חו"ד הנדסית חוות הדעת ההנדסית התקבלה עבור גרסת תכנון לא עדכנית – השוני הינו בעיקר בתכנית קומה ד'. לאחר קבלת אישור הג"א, יש להשלים את התיאום מול מהנדס תמ"א 38 מטעם העירייה ולקבל חוות דעת הנדסית עדכנית. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה יש להגיש סקר עצים לאישור שפ"ע הוגשה ערבות בנקאית בעבור פיצוי נופי. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – התקבלה. קווי בניין הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 פרט לעמודת ממ"דים החורגת מקווי הבניין המותרים- ניתן לאשר את חריגת הממ"דים מאחר ובוצע הליך פרסומי מתאים. מחסנים ניתן לאשר בכפוף לתנאים הבאים: 1. יש לציין גובה מחסנים – עד 2.20 מ' נטו. 2. יש לציין שטח מחסנים עד 10 מ"ר בהתאם		

לתוכנית 9988. 3. גודל חלונות מחסנים יהיה 60/80 ס"מ מקסימום – חלון אחד למחסן – יש להסיר חלונות עודפים ולהציג מידות חלונות. 4. יש להפריד בין שטח מחסנים ומעברים 5. יש לבטל מחסן אחד – מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. 6. היות ומוצעת הנמכה של הקרקע כלפי החזית הצידיית מזרחית חלק מהמחסנים אינם בתת הקרקע באופן מלא ולכן לא ניתן לאשרם - בקומת המרתף כלפי החזית הצידיית מערבית מוצע תוספת מחסנים בשטח המופיע כמילוי בהיתר הבנייה המאושר. יש לבטל שטח זה מאחר ושטח זה אינו בתת הקרקע. (עפ"י חו"ד מהנדס העיר) קומת עמודים מפולשת מוצעות 2 יח"ד בתחום קומת העמודים המפולשת נראה כי יח"ד עומדות בהוראות תכנית 10038 ניתן לאשר בכפוף להצגת נגישות מלאה לאחת הדירות ובכפוף להצגת גובה דירה מס' 16 מינימום 2.5 מ' בהתאם לתקנות ובנוסף תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות. פיתוח שטח 1. יש להציג מיקום צובר גז, מנועי מיזוג, גמל מים וארונות תשתיות – לא כלפי חזית הרחוב. 2. יש להציג תוכנית פיתוח כנדרש – כולל גדרות, מפלסים, צביעה וכו'. 3. מתקן אשפה: התקבל אישור מח' תברואה. 4. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, יש להציג חישוב כי לפחות 50% משטח המגרש הפנוי יישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול 5. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים 6. יש להציג גדרות וקירות תמך. 7. עצים א. יש להציע העתקה של העצים ככל הניתן. במידת		

הצורך, יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים בין המבנים וכלפי חזית הרחוב בהתאם לאופי השכונה בתיאום שפ"ע. יש להשלים תכנית נטיעות ושמירת עצים בהתאם לסעיף 4.1.2 (טו') (14) בתכנית 9988 – לאישור שפ"ע. ב. בעניין עץ מס' 8 לפי סקר העצים ולפי תמונות העץ עולה כי הוא אינו בעל ערכיות גבוהה. יחד עם זאת, יש לבחון ככל הניתן שימור העץ כחלק מפיתוח השטח בתיאום עם שפ"ע. חדר מדרגות ומעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך חדר מדרגות הקיים – אין מניעה לאשר. נדרש להבהיר אם מבוקשת הריסה ובניה מחדש של מדרגות פנימיות קומות טיפוסיות קיימות קומות קרקע – ב' תוספות בניה - מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר – ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב – יש להציג כמוצע בתוכניות ובחישובי השטחים. יש להציג טבלת חישובי שטחים לכל דירה כמקובל בתמ"א 38 לוודא שאין חריגות מהמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ניתן לאשר בכפוף לתנאים הבאים: - חישוב שטח מרפסות מקורות במסגרת השטחים המותרים עפ"י תכנית 10038. - יש להציג חישוב שטח מרפסות קיימות ומוצעות לכל יח"ד שאינו עולה על המותר בהתאם לתקנות 12-14 מ"ר. - התאמת המרפסות בחזיתות צידות להוראות תכנית 9988 - אישור תוכנית 615880 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ומתן תוקף לתוכנית הנ"ל. - מרפסות גג – בתחום קווי הבניין המותרים - ניתן לאשר. - יש להוסיף מידות ומפלסים למעקות ורצפות המרפסות.		

קומה ג' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד חדשות. הקומה החדשה עומדת בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ד' - קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד חדשות. הקומה החלקית החדשה אינה עומדת בהוראות תכנית 10038 לעניין זכויות הבניה – ניתן לאשר בכפוף לצמצום השטחים למותר. מרפסות גג מעבר לקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 יש לבטל ולהציג שטחים אלו כגג ללא שימוש. קומת הגג 1. יש להציג מיקום כל המערכות הטכניות הנדרשות לכל הדירות. 2. יש להוסיף שיפועים וניקוזים 3. יש להוסיף מפלסים נדרשים. 4. יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a התנגדויות התקבלה התנגדות מאת משפ' סמדזה – דיירי הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי הבקשה : הדירה הקיימת בבעלותם מוצעת לפיצול לשתי יח"ד במסגרת הבקשה המחסנים בבעלותם נלקחים מהם במסגרת הבקשה הממ"ד המוצע לדירתם הינו קטן הפקעה שטח השייך למתנגדים והפיכתו לרכוש משותף. עפ"י היתר מאושר קיימות 9 יח"ד , בנסח טאבו קיימות 7 יח"ד – נראה כי בפועל קיימות 7 יח"ד ובמסגרת הבקשה מוצע החזרת המצב לקדמותו עפ"י היתר והוגשה ע"כ התנגדות..		
חוות דעת מח' תכנון עיר התקבלה חו"ד מאת אד' שלום כהן בשם מהנדס העיר- מס' 15266 : רקע תכנוני	05/04/2021	חוות דעת תכנונית

כתובת: הרב ברלין 22, קריית שמואל. גוש: 30024 חלקה: 61. שטח התכנית: 621 מ"ר. תיאור מצב קיים: מבנה בן 3 קומות כלפי רחוב ברלין ו-4 קומות כלפי החזית האחורית, סה"כ 9 יח"ד קיימות לפי היתר בנייה. יצוין כי בנסח הטאבו מופיעות 7 תתי חלקות. יצוין כי הבקשה מקודמת עפ"י מס' יח"ד המאושרות בהיתר. המבנה אינו מבנה גדול כהגדרתו עפ"י 10038. מועד הקמת המבנה: בין השנים 1959 ל-1962 עפ"י היתר בניה. עיר היסטורית לפי 10038. רקע היסטורי – המבנה איננו לשימור ע"פ תכנית / כרטסת. רקע סטטוטורי: במקום חלה תכנית 9988 משנת 2015 שמיעדת את החלקה למגורים. היתרי בנייה: 1. בשטח התכנית ניתן היתר מס' 8852 - מס' בקשה 1957/0236 משנת 1957, עבור בניית מבנה חדש בן 4.5 קומות – יצוין כי נראה שהבינוי לפי היתר זה לא מומש. 2. בקשה להיתר בנייה מס' 1957/236 – היתר מס' 10932 משנת 1959 עבור בניית מבנה חדש בן 3.5 קומות. מבחינה של היתר בנייה זה ביחס לבינוי הקיים נראה כי המבנה נבנה עפ"י היתר זה. 3. יצוין כי קיימים 3 העתקים של תכנית שינויים במערכת ללא חותמת של תכנית מאושרת המבוססים על היתר הבנייה שניתן בשנת 1959. הרמוניקה אחת הינה משנת 1960 ו-2 הרמוניקות נוספות הינן משנת 1962. לפי בחינה של הרמוניקות אלו נראה כי הבינוי הקיים תואם באופן חלקי לבינוי המוצג בהרמוניקות הנ"ל. מדיניות תכנונית: החלקה נכללת בתכנית 9988 לשכונת רחביה בתחום העיר ההיסטורית. לפי תכנית 9988, אזור מגורים ב' עד 5 קומות, כ-161.47% בניה, תכנית עד 37%. מאחר וקיימת קומה מתחת לכניסה הקובעת כלפי החזית האחורית, עפ"י תכנית רחביה נדרשת נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הקדמית ו-6 מ' כלפי החזית האחורית. המבנה אינו מסומן לשימור.		

לפי סעיף 4.1.2.1(ה') (1)(א') קווי בניין לפי תכנית רחביה הינם 6 מ' כלפי חזית קדמית, 5 מ' כלפי חזית אחורית ו-4 מ' כלפי חזיתות צידייות. תקן חנייה לפי 5166ב': גבוה. תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038 בהתייחס לנתוני המגרש 1. ע"פ ס' 4.1.2.1 בהוראות תכנית 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן: א. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 225 מ"ר. ב. תוספת 1.5 קומות חדשות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות ו/או הרחבת יח"ד קיימות. ג. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים. ד. תוספת דירה בשטח קומת העמודים המפולשת. ה. קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ-3 מ' לחזית הקדמית והאחורית, ו-2 מ' לחזית הצידיית ממגרש המגורים. תיאור הבקשה 2. תוספות מבוקשות מכוח 10038: א. הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 1.5 קומות חדשות. ב. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 210.85 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות. ג. תוספת קומות 1.5 קומות חדשות בשטח 417.63 מ"ר – מדבור על סך שטחים החורג מהיקף השטחים שניתן לאשר בשטח הקומות החדשות עפ"י התמ"א. ד. שטח עיקרי + שירות במעטפת, מלבד שטחי מחסנים בתת הקרקע מבוקש כ-1,455.16 מ"ר המהווים כ-234% בניה. ה. תוספת 2 דירות בשטח קומת עמודים מפולשת בשטח של 142.03 מ"ר – שטח עיקרי + ממ"דים. ו. תוספת 5 יח"ד בקומות חדשות בנוסף ל-2 יח"ד המוצעות בקומת העמודים המפולשת – סה"כ 16 יח"ד במבנה. שטח הדירות בקומות החדשות נע בין כ-78 מ"ר לכ-108 מ"ר.		

3. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות: א. תוספת מעלית מתוקף תכנית 5022א'. ב. תוספת מרפסות מכוח תכנית 9988. ג. תוספת 67.27 מ"ר שטחי שירות משותפים. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 4. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1: הבקשה אינה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי) בשל החריגה בסך השטחים שניתן לאשר בקומות החדשות ובשל חריגה מהיקף ההרחבות שניתן לאשר לדירות הקיימות. 5. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3. יצוין כי מבוקשת חריגה מקו בנין תמ"א כלפי החזית האחורית ובנייה במרחק של כמטר בגין תוספת ממ"דים. 6. התאמה למדיניות התכנון: ראה פירוט בהמלצת מהנדס העיר. 7. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 7. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. 8. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 9. הסכמות שכנים: מאחר ומדובר בבקשה עפ"י תמ"א 38/1 - חיזוק ותוספות בנייה נדרשים 67% הסכמה. התקבלו 6 הסכמות מתוך 7 בעלי זכויות, המהוות כ-85% הסכמה עפ"י נסח טאבו מתאריך 24.06.20. חוות דעת ממחלקות העירייה 10. ועדת שימור: להלן החלטת ועדת שימור מתאריך 22.09.19		

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. יש להשלים תכנית נטיעות ושמירת עצים בהתאם לסעיף 4.1.2 טו 14 בתכנית המתאר לרחביה – לאישור מחלקת השימור ומחלקת גננות באגף שפ"ע. תנאי להיתר יהא ליווי ופיקוח ע"י אגרונום מקצועי, כנדרש בהוראות תכנית המתאר לרחביה, סעיף 4.1.2 טו' 15. לתשומת לב המחלקות- עצים מס' 8 ו-9. 2. אין התנגדות לחיזוק חיצוני מבוקש של מבנה קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים לשימור. יש להתאים את פרטי החיפוי החדש להוראות הבינוי בתכנית המתאר. 3. יש לשמור על רוחב זהה לדלתות יציאה למרפסת (הרחבת שני הפתחים או ביטול הרחבה של אחד). 4. יש להתאים את חתך הקומות החדשות – קומה ג', ד' לתב"ע. 5. ממליצים לשקול פטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור חצר קדמית מגוננת במתחם שכונת גנים. יש לציין כי מוצעות 6 מקומות חניה בלבד, או למצוא חלופה אחרת. 6. חצר קדמית תשמר כחצר משותפת. יש לעדכן בהתאמה את מיקום ביתן האשפה ומערכות בית משותף שלא יהיו במרכז הגדר הפונה לרחוב, בהתאם להוראות הבינוי של תכנית המתאר לרחביה. 7. יש להשלים פריסת גדרות מוצעות בהתאם להוראות הבינוי והעיצוב של תכנית המתאר לרחביה, פריסת גדר חזית ראשית בנפרד מתיאור החזית. 8. הבקשה להיתר תכלול פרטי בנין בקנ"מ 1:10 של חלקי הבנין המפורטים בסעיף 4.1.2 טו' 5 לאישור מחלקת השימור וכן תאום פרט פתחים, חלון הדף חזית ראשית, מעקה הפרדה מרפסת חזית ראשית, פרט פרגולה קומה עליונה מעל מרפסת חזית ראשית, פרטי גדר חזית ראשית. 9. יש להוסיף למסמך הבקשה שרטוט מצב קיים לפי היתר בניה מאושר אחרון. 10. יש להבהיר אם מבוקשת הריסה ובניה מחדש של מדרגות פנימיות. יש להציג פתרון גישה לגג משותף ללא חדר באמצעות יציאה למדרגות חוץ מפודסט העליון. 11. לא ברור אם מבוקש שינוי מפלס פיתוח חצרות צדיות וחצר אחורית. יש לשרטט קו קרקע קיים ומוצע בתכנית הפיתוח והחזיתות וכן את מפלסי הפיתוח של החלקות הסמוכות. 11. מח' שימור: להלן חוות הדעת מתאריך 09.12.19: הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאשרת בתנאים הבאים: 1. בקשה להיתר בניה מכוח תכנית 10038 לחיזוק ותוספות		

במבנה קיים שאינו היסטורי הממוקם בתחום העיר ההיסטורית - נדונה ואושרה בתנאים המפורטים בהחלטת ועדת השימור העירונית מס' 17 מתאריך 22/09/19, מצורפת. נציין פערים בין המלצות הדרג המקצועי וההחלטה. 2. בהתאם להחלטת הועדה סעיף 5 ממליצים לוועדה המקומית לשקול פטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור חצר קדמית מגוננת במתחם שכונת גנים. יש לציין כי מוצעות 6 מקומות חניה בלבד, או למצוא חלופה אחרת. 3. בהתאם להחלטת הועדה סעיף 6 חצר קדמית תשמר כחצר משותפת. יש לעדכן בהתאמה את מיקום ביתן האשפה ומערכות בית משותף שלא יהיו במרכז הגדר הפונה לרחוב, בהתאם להוראות הבינוי של תכנית המתאר לרחביה. 4. בהתאם להחלטת הועדה סעיף 1 יש להשלים תכנית נטיות ושמירת עצים בהתאם לסעיף 4.1.2 טו 14 בתכנית המתאר לרחביה – לאישור מחלקת השימור ומחלקת גננות באגף שפ"ע. תנאי להיתר יהא ליווי ופיקוח ע"י אגרונום מקצועי, כנדרש בהוראות תכנית המתאר לרחביה, סעיף 4.1.2 טו' 15. לתשומת לב המחלקות- עצים מס' 8 ו-9. יש לצרף למסמכי הבקשה רשימת העצים - מספור וסוג העץ כמפורט בסקר העצים. 5. בהתאם להחלטת הועדה יש להתאים את חתך הקומות החדשות - קומה ג', ד' לתב"ע - לבדיקה והתייחסות של המחלקה לתכנון העיר/מחלקת הרישוי. 6. יש להוסיף למסמכי הבקשה שרטוט מצב קיים לפי היתר בניה מאושר אחרון. יש להבהיר אם מבוקשת הריסה ובניה מחדש של מדרגות פנימיות. יש להציג פתרון גישה לגג משותף ללא חדר באמצעות יציאה למדרגות חוץ מפודסט עליון. לבדיקה והתייחסות של המחלקה לתכנון העיר/מחלקת הרישוי. תנאים למתן היתר בניה: - יש לקבל אישור חוזר מחלקת השימור והכולל תכנית פיתוח מפורטת בהתייחס להחלטת הועדה בסעיפים 2,3 לעיל. - יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. נספח הפרטים יכלול איפיון החיפוי המוצע בהתאם להוראות העיצוב של תכנית המתאר לרחביה וכן		

השלמת תאום פריסת גדר חזית ראשית בהתאם לנספח 3 בתכנית המתאר על פרטיה וכן פרטי בניה כמפורט בסעיף 4.1.2 טו' 5 בתכנית המתאר לרבות פרט חלון הדף דירתי חזית ראשית, פרט מעקה הפרדה מרפסת חזית ראשית, פרט פרגולה קומה עליונה מעל מרפסת חזית ראשית. - תנאי לטופס 4: אישור מחלקת השימור בכתב. 12. תושי"ה: להלן חוות הדעת מתאריך 01.03.20: נתונים להחלטת הוועדה סוג הבקשה תמ"א 38/1 גוש/חלקה 30024/61 כתובת הרב ברלין 22 הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה כן – משה אלבוחר מס' יח"ד קיים בבנין 9 מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון 0 תוספת יח"ד מבוקשת 7 מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת 7 סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת 7 סה"כ מוצע בתכנית		

6		
מס' מקומות חניה חסרים		
1		
מס' חניות שניתן להוסיף במגרש		
רגיל		
0		
ע"י מתקנים		
0		
חניון עם קרן חניה באזור כן/לא		
כן- חניון הנשיא		
מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה		
1		
המלצה		
ממליצה לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים בצבע כחול בתכנית של יועץ תנועה(מקום המתנה) ובתנאי ביצוע תשלום עבור מקום חניה 1 בחניון הנשיא.		
אם לא תאושר פריצת גדר על פי תב"ע 9988, יש לשלם כופר חניה עבור 7 מקומות חניה.		
לאחר ביצוע תשלום יש לקבל אישור נוסף.		
תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרוך.		
חו"ד הנדסית		
12. יצוין כי חוות הדעת ההנדסית להלן הינה עבור גרסת תכנון לא עדכנית. השוני הינו בעיקר בתכנית קומה ד'. יש צורך לעדכן חוות דעת זו לאחר קבלת אישור הג"א.		
חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 09.09.19:		
1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים:		

a.	תכנית הגשה מתאריך 21.05.19.	
b.	תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס שלומי ניסים מתאריך 21.05.19.	
c.	דו"ח בדיקת מבנה מס' 1046110 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 27.12.18 שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים.	
d.	דו"ח בדיקת מבנה מס' 1041487 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 27.12.18 שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים.	
e.	דו"ח ביסוס מס' 206693 של אגסי רימון, מ-23.12.18.	
f.	דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שהוכן ע"י המהנדס שלומי ניסים ממאי 2019.	
g.	הצהרת המהנדס – נספח 1.	
h.	דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2.	
i.	טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3.	
j.	אישור מתכנן השלד – נספח 4.	
2.	תיאור מבנה קיים: מדובר במבנה בעל שלוש קומות מגורים, מעל קומה חצי מפולשת וחצי מקלט ומחסנים, למבנה כניסה אחת וחדר מדרגות מרכזי. שטח המבנה כ- 880 מ"ר.	
עפ"י	הצהרת המהנדס, הבניין נבנה בין השנים 1970-1980.	
עפ"י	דו"ח מעבדה מחברת סיסטם, לא נתגלו במבנה בכל המפלסים קירות מבטון מזוין, מלבד קירות המקלט בקומת הכניסה אשר עשויים מבטון מזוין. תקרות המבנה עשויות כתקרות צלעות בעובי 20 ס"מ, תקרת הגג בעובי 25 ס"מ.	
3.	עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסימיים לפי דרישות התכנית 10038.	
לפי	חישוב שערכתי לפי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.51 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ-0.9, ניתן להסיק עפ"י	

ת"י 413 חלק 3, כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. 4. תיאור מבנה המחוזק: החיזוק המוצע כולל עטיפת חזיתות הבניין בקירות בטון מזוין מהצד החיצוני, חיזוק חדרי המדרגות ע"י עמודי פלדה, ותוספת של שלושה פירי ממ"דים לכל גובה הבניין. שטח המבנה החדש כ- 1,700 מ"ר. מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה. מבנה המחוזק כולל תוספת של קומה וחצי. עפ"י התכנון, הקומות הנוספות נשענות על מערכת קירות חדשים בהיקף הבניין הקיים וקירות חדר המדרגות המחוזק, וללא העמסה על עמודים/קירות הקיימים. קירות ההקשחה רציפים לכל גובה המבנה. עפ"י התכנון, תקרת הגג הקיים תחוזק ע"י השלמת יציקת בטון מזוין בעובי 8 ס"מ, מתוכננת תמיכת הקומות הקיימות בזמן יציקת הטופינג והתקרה החדשה הראשונה, ופינוי הדיירים ביום יציקת התקרה הראשונה החדשה. תקרות הבניין מתוכננות בשיטות קונבנציונליות מבטון מזוין כתקרות מיקשיות בעובי 20-30 ס"מ. 5. היסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים ורפסודות. בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אגסי רימון. דו"ח הקרקע מתבסס על סיורים, סקר גיאולוגי, ומיפוי גיאולוגי. האתר בנוי על שתית סלעי דולומיט קשים תצורת ורדים. ומעל הסלע שכבת מילוי בהרכב חרסית מעורבת עם צורות. לא מתוכננת חפירה מתחת ליסודות קיימים, למעט מכפילי החנייה מחוץ לשטח המבנה, עבורן תוכננו כלונסאות דיפון בהיקף החפירה. 6. עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס שלומי ניסים, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו: א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות. ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות		

גמישות. ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתנות האופקיות . ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי. 7. נתגלו אי התאמות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכל, הנ"ל סומן ע"ג התכניות ונשלח מייל למתכננים בתאריך 09/09/2019. 8. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 9. התניות להיתר: a. יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע יציקת התקרה הראשונה החדשה, בזמן יציקת הטופינג ובזמן הריסת קירות חזית, משך התקופה בה יורכבו רגלי מגדלי תמיכות בקומות הקיימות. משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציקה. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות. b. יש לבצע הגנה נגד אש לקונסטרוקציות הפלדה המתוכננות במבנה. c. על היזם לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיירי הבניין בזמן ביצוע העבודות, בפרט שחלק מהעבודות יבוצעו מתוך הדירות. d. עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאושרו טרם תחילת העבודות לביצוע התוספת מעל למבנה. הודעה בדבר השלמת עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים בחתימת בעל ההיתר ומתכנן השלד תימסר למחלקה לפיקוח הבנייה לפני ביצוע תוספות מעל למבנה. e. המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקיים. f. הוחל בביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר, ממתכנן השלד וממחלקת הפיקוח על הבנייה אישורים על השלמת החיזוק, יפקע ההיתר ותוספת הבנייה תיחשב כעבודה ללא היתר העלולה לסכן את יציבות המבנה. 10. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים		

לדרישות ת"י 413. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערות המצוינות בסעיף 9 כתנאי להיתר. המלצת מהנדס העיר ההמלצה הינה עפ"י גרסת התכנון מתאריך 15.06.20. לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנון המוצע חורג מתכנית מתאר 9988 בנושאים הבאים: · אחוזי הבניה- חריגה בפער של כ-72.5% בנייה מאחוזי הבנייה המאושרים. · קווי בניין- מוצעת חריגה מקווי בניין צידיים בחריגה של 2 מ' וחריגה של עד 4 מ' ביחס לקווי בניין אחוריים עבור בניית עמודות ממ"דים. · תכסית- חריגה של כ-7% תכסית (עפ"י תכסית קומת קרקע). מאחר והבינוי מוצע במסגרת תוספות לבניין קיים, לא ניתן לעמוד בהוראות 9988 וליישם תמ"א. יצוין כי החריגה המוצעת מקובלת תכנונית. כמו כן, מאחר ומוצע פתרון חנייה ועל מנת לאפשר את קידום התמ"א, ניתן לאשר את הבקשה. יחד עם זאת, על הבקשה לעמוד בכל התנאים שנקבעו בתכנית 9988, מלבד החריגות המצוינות לעיל. 2. לפי בדיקה עולה כי מוצעת חריגה מהיקף השטחים שניתן לאשר בקומות החדשות עפ"י הוראות תכנית 10038. יש לתקן זאת בתיאום עם מח' תכנון עיר. 3. יודגש כי מרפסות מקורות מחושבות כשטח עיקרי ועל כן ניתן להציע את שטחן או מתוקף שטחי הרחבות התמ"א או משטח מרפסות מקורות המוצעות להריסה. כמו כן, יש להתאים את המרפסות המוצעות כלפי החזיתות הצידיות בהתאם להוראות תכנית 9988. 4. בטבלת חישוב שטחי הדירות מצוין כי דירה 6 עוברת את שטח ה-25 מ"ר שניתן לאשר עפ"י התמ"א להרחבת דירה. יש לבדוק זאת ולתקן בהתאם את הטבלה או לצמצם את התכנון המוצע. לא תותר חריגה מהיקף התוספות שניתן לאשר להרחבה עבור הדירות הקיימות בהתאם להוראות 10038 וזאת גם בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל בנושא המרפסות המקורות. 5. מחסנים:		

א. מוצעים מחסנים בקומת המרתף בשטח המאושר לפי היתר הבנייה כמילוי. לפי תכנית 9988 ניתן להוסיף מחסנים בתת הקרקע עד 10 מ"ר לכל דירה בנוסף לזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית. היות ומוצעת הנמכה של הקרקע כלפי החזית הצידיית מזרחית חלק מהמחסנים אינם בתת הקרקע באופן מלא ולכן לא ניתן לאשרם. ב. בקומת המרתף כלפי החזית הצידיית מערבית מוצע תוספת מחסנים בשטח המופיע כמילוי בהיתר הבנייה המאושר. יש לבטל שטח זה מאחר ושטח זה אינו בתת הקרקע. 6. חניה: א. בהתייחס לחוות דעת תושי"ה ומאחר ומקום ההמתנה המוצע פוגע בחצר הקדמית שהינה בעלת ערך בשכונה. בתחום פתרון החנייה המוצע, יש לבחון מול תושי"ה הכנסת מתקן החנייה לפני החלקה ככל הניתן ולבחון מקום המתנה שאינו פוגע בחצר הקדמית. ב. בהתייחס לחוות דעת שימור, ניתן לאפשר את פתרון החנייה המוצע היות ומוצע פתרון בתת הקרקע התואם את עקרונות הוראות תכנית 9988. ג. מאחר ולא מוצע פתרון חנייה מלא, בתיאום עם אגף תושי"ה, יש לשלם עבור מקום חניה אחד עבור חניון הנשיא. 7. עצים: א. הבקשה מציעה עקירה של עצים רבים בערכיות בינונית. מבחינה תכנונית לא נמצאה חלופה הפוגעת פחות בעצים. על כן, יש להציע העתקה של העצים ככל הניתן. במידת הצורך, יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים בין המבנים וכלפי חזית הרחוב בהתאם לאופי השכונה בתיאום שפ"ע. יש להשלים תכנית נטיעות ושמירת עצים בהתאם לסעיף 4.1.2 (טו') (14) בתכנית 9988 – לאישור שפ"ע. ב. בהתייחס להערת ועדת השימור בנושא עצים 8 ו-9: עץ 9 הינו עץ הקיים בסמיכות רבה למבנה הקיים. גם חלופה שאינה מציעה תוספת כלפי עץ זה לא תימנע פגיעה בו מאחר והחיזוק ההנדסי של המבנה הקיים עלול להביא לפגיעה בו. על כן, סימון עץ זה לעקירה מקובל. בעניין עץ מס' 8 לפי סקר העצים ולפי תמונות העץ עולה כי הוא אינו בעל ערכיות גבוהה. יחד עם זאת, יש לבחון ככל הניתן שימור העץ כחלק מפיתוח השטח בתיאום עם שפ"ע. 8. חתך קומות: לפי בדיקה עולה כי גובה הקומות החדשות תואם לתכנית 9988.		

9. חדר מדרגות: בהתאם להחלטת וועדת שימור נדרש להבהיר אם מבוקשת הריסה ובניה מחדש של מדרגות פנימיות – לפי בדיקה של חתך א'-א' וב'-ב' עולה כי לא מוצעת הריסה של המדרגות הקיימות. פתרון הגישה לגג מוצע באמצעות חדר יציאה – מקובל בהתאם לעקרונות תכנית 9988. 10. תכנית פיתוח: א. החצר הקדמית תישמר כחצר משותפת עד לקו המרפסת המרוצפת ועד לקצה חלון הממ"ד המוצע לדירה מס' 1. ב. מיקום התשתיות (מים, גז וכו') יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה לא בגדר הקדמית הפונה לרחוב. ג. יש לסמן גדרות + קירות תמך בתכנית הפיתוח ולהציג מפלסי פיתוח בכל החצרות. 11. פירוט הנחיות עפ"י תכנית 9988: ד. פתרון האשפה יוצע עם בסמוך לפתרון החנייה בהתאם להוראות תכנית 9988 בתיאום עם אגף תברואה. ה. פרטי הבינוי של המרפסות יוצעו בהתאם לתכנית 9988. ו. יש להתאים את חומרי הבנייה ופרטי הבנייה בהתאם להנחיות תכנית 9988. ז. יש להציג פתרונות למערכות טכניות בתכנית בהתאם לתכנית 9988. ח. יש להתאים את חומרי הבנייה ופרטי הבנייה להנחיות תכנית 9988. 12. הערות טכניות לתיקון: א. יש להשלים פריסת גדרות מוצעות בהתאם להוראות הבינוי והעיצוב של תכנית המתאר לרחביה, פריסת גדר חזית ראשית בנפרד מתיאור החזית. ב. בטבלת חישוב שטחי הדירות יש להסיר את העמודות המציגות שטחים שלא נמצאים בפנים הדירות, כדוגמת עמודת "אחסנה משותף" ו"מבואות וחדרי מדרגות משותף קיים". ג. לפי בדיקה של חישוב השטחים ביחס להרחבות המוצעות לדירות הקיימות נמצאה אי התאמה ביחס למופיע בטבלת שטחי הדירות, יש לבדוק נושא זה.		

ד. יש להציג את חישוב השטחים של חדר היציאה לגג בהתאם ולהוסיף את השטחים הנ"ל בטבלת חישוב השטחים הכללית. ה. להוסיף בתכניות של הקומות את שטח הדירות הקיימות. ו. יש לשרטט קו קרקע קיים ומוצע בתכנית הפיתוח והחזיתות וכן את מפלסי הפיתוח של החלקות הסמוכות. ז. החתכים והחזיתות יכללו את מתאר המבנים הסמוכים לחלקה (לכל הפחות שני מבנים סמוכים) ויצינו הפרדה בין הבנוי המאושר והקיים בפועל. 13. בהתייחס לסעיפים 10, 11, 12 לעיל, יש להחזיר למח' תכנון לאישור סופי. 14. יש להטמיע התניות מאת מהנדס תמ"א. יצוין כי חוות הדעת ההנדסית התקבלה עבור גרסת תכנון לא עדכנית – השוני הינו בעיקר בתכנית קומה ד'. לאחר קבלת אישור הג"א, יש להשלים את התיאום מול מהנדס תמ"א 38 מטעם העירייה ולקבל חוות דעת הנדסית עדכנית. 15. תנאים למתן היתר בנייה וטופס אכלוס: א. תנאי למתן היתר יהא בנייה בהתאם לחוות דעת שימור, מלבד נושא פתרון האשפה המופיע בסעיף 3 בחוות דעת שימור. ב. יש להוסיף תנאים לטופס אכלוס בהתאם לחוות דעת תושי"ה. 16. 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. 17. תנאי לדיון בוועדה הינו בדיקת בוחן רישוי לעניין השטחים המוצעים והתאמתם לתקנות התכנון והבנייה. 18. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח לנושא. 19. 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. 20. תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות. חוות דעת מחלקת רישוי		

מצב סטטוטורי במקום חלה רחביה 9988 המייעדת את החלקה לאזור מגורים. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממחלקת הסדרי תנועה : בבנין הקיים ישנן 9 יח"ד קיימות מוצעת תוספת של 7 יח"ד נדרש עפ"י התקן עבור התוספת 7 מקומות חניה מוצע 6 מקומות חניה קיים חניון עם כטופר חניה באיזוא – חניון הנשיא המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא: לאשר את הבקשה בתנאי ביצוע תשלום עבור מקום חניה אחד בחנין בנשיא , באם לא תאושר פריצת גדר עפ"י תכנית 9988 יש לשלם כופר חניה עבור 7 מקומות חניה נדרשים. לאחר ביצוע התשלום יש לקבל אישור נוסף של מחלקת הסדרי תנועה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אישור רשות התמרור. להלן חו"ד מח' תכנון עיר לנושא החניה : א. בהתייחס לחוות דעת תושי"ה ומאחר ומקום ההמתנה המוצע פוגע בחצר הקדמית שהינה בעלת ערך בשכונה. בתחום פתרון החנייה המוצע, יש לבחון מול תושי"ה הכנסת מתקן החנייה לפני החלקה ככל הניתן ולבחון מקום המתנה שאינו פוגע בחצר הקדמית. ב. בהתייחס לחוות דעת שימור, ניתן לאפשר את פתרון החנייה המוצע היות ומוצע פתרון בתת הקרקע התואם את עקרונות הוראות תכנית 9988. נושא החניה מובא להכרעת הוועדה חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון תנועה יש לבצע אבני עליה לרכב מול כניסה למתקן חניה ולקבלו אישור מח' מאור על הזזת עמוד תאורה מול כניסה לחניה		

ולשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מח' שימור התקבלה חו"ד מח' השימור , הבקשה אושרה בתנאים אשר יהוו תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4. חו"ד הנדסית חוות הדעת ההנדסית התקבלה עבור גרסת תכנון לא עדכנית – השוני הינו בעיקר בתכנית קומה ד'. ל אחר קבלת אישור הג"א, יש להשלים את התיאום מול מהנדס תמ"א 38 מטעם העירייה ולקבל חוות דעת הנדסית עדכנית. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה יש להגיש סקר עצים לאישור שפ"ע הוגשה ערבות בנקאית בעבור פיצוי נופי. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – התקבלה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038, תוספת של 7 יח"ד חדשות ל-9 הקיימות - תוספת של קומה וחצי מעל ל 3.5 הקיימות. הקלה בגין בניית ממ"ד בחריגה מקו הבניין בחזיתות צפון, מזרח ומערב באגף האחורי עד - למטר מגבול המגרש - תכנון מיטבי עפ"י הוראות תמ"א 38. בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר - ניצול מיטבי של זכויות הבניה קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית אחורית – 3 מ' מגבול המגרש . חזיתות צידיות – 2 מ' מגבול המגרש. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 פרט לעמודת ממ"דים החורגת מקווי הבניין המותרים- ניתן לאשר את חריגת הממ"דים מאחר ובוצע הליך פרסומי מתאים. מחסנים מוצעים 17 מחסנים עבור 16 יח"ד – ניתן לאשר בכפוף לתנאים הבאים:		

1. יש לציין גובה מחסנים – עד 2.20 מ' נטו. 2. יש לציין שטח מחסנים עד 10 מ"ר בהתאם לתוכנית 9988. 3. גודל חלונות מחסנים יהיה 60/80 ס"מ מקסימום – חלון אחד למחסן – יש להסיר חלונות עודפים ולהציג מידות חלונות. 4. יש להפריד בין שטח מחסנים ומעברים 5. יש לבטל מחסן אחד – מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. 6. היות ומוצעת הנמכה של הקרקע כלפי החזית הצידיית מזרחית חלק מהמחסנים אינם בתת הקרקע באופן מלא ולכן לא ניתן לאשרם - בקומת המרתף כלפי החזית הצידיית מערבית מוצע תוספת מחסנים בשטח המופיע כמילוי בהיתר הבנייה המאושר. יש לבטל שטח זה מאחר ושטח זה אינו בתת הקרקע. (עפ"י חו"ד מהנדס העיר) קומת עמודים מפולשת מוצעות 2 יח"ד בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי: סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד...בתנאים הבאים: א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" – יש להציג מפלסי דיה מספר 16 כך שגובהה יהיה מינימום 2.50 מ'. ב. "שטחה של הקומה המפולשת...במקרה שהבקשה כוללת גם הרחבות יח"ד קיימות במבנה הקיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת לרבות צירוף שטחי שירות..."- המוצע עומד בדרישה. ג. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ממ"ד לדירה. ד. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – יש להציג נגישות מלאה לאחת הדירות ובנוסף תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות. פיתוח שטח 1. יש להציג מיקום צובר גז, מנועי מיזוג, גמל מים וארונות תשתיות – לא כלפי חזית הרחוב. 2. יש להציג תוכנית פיתוח כנדרש – כולל גדרות,		

מפלסים , צביעה וכו'. 3. מתקן אשפה: התקבל אישור מח' תברואה. 4. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, יש להציג חישוב כי לפחות 50% משטח המגרש הפנוי יישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול 5. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים 6. יש להציג גדרות וקירות תמך . 7. עצים א. יש להציע העתקה של העצים ככל הניתן. במידת הצורך, יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים בין המבנים וכלפי חזית הרחוב בהתאם לאופי השכונה בתיאום שפ"ע. יש להשלים תכנית נטיעות ושמירת עצים בהתאם לסעיף 4.1.2 (טו') (14) בתכנית 9988 – לאישור שפ"ע. ב. בעניין עץ מס' 8 לפי סקר העצים ולפי תמונות העץ עולה כי הוא אינו בעל ערכיות גבוהה. יחד עם זאת, יש לבחון ככל הניתן שימור העץ כחלק מפיתוח השטח בתיאום עם שפ"ע. חדר מדרגות ומעלית מוצעת מעלית פנימית בתוך חדר מדרגות הקיים – אין מניעה לאשר. נדרש להבהיר אם מבוקשת הריסה ובניה מחדש של מדרגות פנימיות קומות טיפוסיות קיימות קומות קרקע – ב' תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר –הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב – יש להציג כמוצע בתוכניות ובחישובי השטחים. יש להציג טבלת חישובי שטחים לכל דירה כמקובל בתמ"א 38 לוודא שאין חריגות מהמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א		

38 ניתן לאשר בכפוף לתנאים הבאים: - חישוב שטח מרפסות מקורות במסגרת השטחים המותרים עפ"י תכנית 10038. - יש להציג חישוב שטח מרפסות קיימות ומוצעות לכל יח"ד שאינו עולה על המותר בהתאם לתקנות 12-14 מ"ר. - התאמת המרפסות בחזיתות צידות להוראות תכנית 9988 - אישור תוכנית 615880 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ומתן תוקף לתוכנית הנ"ל. - מרפסות גג –בתחום קווי הבניין המותרים - ניתן לאשר. - יש להוסיף מידות ומפלסים למעקות ורצפות המרפסות. - קומה ג' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד חדשות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. - הקומה החדשה עומדת בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. - קומה ד' - קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד חדשות. מוצעת תוספת קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד חדשות ומרפסות גג. - סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+ שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - שטח קומה זו גדול ממחצית שטח קומה טיפוסית , אך מאחר וקומה ד' בנסיגה , ניתן להציע שטחים נוספים בקומה זו כך שסך השטחים המותרים אינו יעלה על סל זכויות של קומה וחצי – השטחים המוצעים חורגים מהמיותר עפ"י תכנית 10038 – יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" –המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר... אלא אם כן הוצעו במפלסים אחרים..." – המוצע עומד בדרישה.		

הקומה החלקית החדשה אינה עומדת בהוראות תכנית 10038 לעניין זכויות הבניה – ניתן לאשר בכפוף לצמצום השטחים למותר. מרפסות גג מעבר לקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 יש לבטל ולהציג שטחים אלו כגג ללא שימוש. קומת הגג 1. יש להציג מיקום כל המערכות הטכניות הנדרשות לכל הדירות. 2. יש להוסיף שיפועים וניקוזים 3. יש להוסיף מפלסים נדרשים. 4. יש להציג פתרונות למערכות טכניות בהתאם לתכנית 9988. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a התנגדויות התקבלה התנגדות מאת משפ' סמדזה – דיירי הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי הבקשה : הדירה הקיימת בבעלותם מוצעת לפיצול לשתי יח"ד במסגרת הבקשה המחסנים בבעלותם נלקחים מהם במסגרת הבקשה הממ"ד המוצע לדירתם הינו קטן הפקעה שטח השייך למתנגדים והפיכה לרכוש משותף.		
בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038, תוספת של 7 יח"ד חדשות ל-9 הקיימות - תוספת של קומה וחצי מעל ל 3.5 הקיימות. הקלה בגין בניית ממ"ד בחריגה מקו הבנין בחזיתות צפון, מזרח ומערב באגף האחורי עד - למטר מגבול המגרש, תכנון מיטבי עפ"י הוראות תמ"א 38. בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר - ניצול מיטבי של זכויות הבניה	27/10/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
15	חוות דעת מחלקת השימור - בקרה מרחבית
16	אישור מחלקת מאור
17	יש להגיש נספח פרטים לאישו מחלקת השימור
18	יש לקבל אישור חוזר ממחלקת השימור והכולל תכנית פיתוח מפורטת
19	מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
20	א. תנאי למתן היתר יהא בנייה בהתאם לחוות דעת שימור, מלבד נושא פתרון האשפה המופיע בסעיף 3 בחוות דעת שי
21	יש להשלים את התיאום מול מהנדס תמ"א 38 מטעם העירייה ולקבל חוות דעת הנדסית עדכנית.
22	תשלום כופר חניה עבור מקום חניה אחד.
23	יש להשלים את התיאום מול מהנדס תמ"א 38 מטעם העירייה ולקבל חוות דעת הנדסית עדכנית לגבי שינוי בקומה ד
24	בעניין עץ מס' 8 לפי סקר העצים ולפי תמונות העץ עולה כי הוא אינו בעל ערכיות גבוהה. יחד עם זאת, יש לבחו
25	אישור מח' תכנון ותברואה לשינוי המוצע בחדר האשפה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה זו אושרו תוספות ל9 יח"ד עפ"י היתר שנמצא במערכת. להקשה הוגשו התנגדויות הטוענות כי קיים היתר נוסף אשר בו רק 7 יח"ד אך היתר זה לא נמצא ולכן אנחנו נתנו תוספות לפי ההיתר. המתנגדים פנו לערר הערר נדחה אך נכתב בו שכיוון שהבניין הקיים אינו תואם להיתר הבניה היה על הוועדה להניח כי היה קיים היתר שאינו ברשותה אך בגלל עקרון הבטלות היחסית אושרה הבקשה עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

לאחר האישור ניגשו הצדדים למפקחת על הבתים המשותפים וזאת הכריעה כי אין לפצל את דירת המתנגדים ויש להראותה כדירה אחת ולתת לה תוספת של 25 מ"ר ולא 50 מ"ר - 25 מ"ר לכל יחידה.

בנוסף לדירת המתנגדים צמודים 2 מחסנים בגודל של 20 מ"ר שאינם מופיעים בהיתר שברשותינו. גם כאן בקשה המפקחת שלא להפחית את שטח המחסנים הקיימים.

עתה, הוגשו תכניות התואמות את החלטת המפקחת על הבתים המשותפים המציגות 7 יחידות דיור

השינויים המבוקשים:

קומת מרתף – ביטול מחסנים והשארת המחסן של העוררים בגודלו המקורי בהתאם להחלטת המפקחת

קומת קרקע – הפחתה של יחידת דיור אחת. פיתוח השטח נשמט מהבקשה, יש להוסיף את תכנית הפיתוח כולל חדר אשפה, אזור המתנה וכו

קומה א' ללא שינוי

קומה ב' הפחתה של יחידת דיור אחת ובהתאמה הפחתת שטחי ההרחבה ליחידה שהופחתה.

קומה ג' הקטנת הקומה בהתאם לקומה שהוקטנה

קומה ד' שינוי בקונטור הקומה ללא השפעה על הגובלים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2019/0139.01</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים, בנית מחסן/מחסנים, בנית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים, בנית מחסנים, בנית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בית פיק 6 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

פיק חיים 6 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959	45	אזור מגורים 2	968

תאור הבקשה

ת.ב. 19/139.1 – רחוב פיק חיים 6 – תמ"א 38 – תכנית שינויים

גוש: 30153

חלקה: 45

תאור הבקשה

בתאריך 1.9.2021 הופק היתר בניה מספר 116081 בבקשה 2019/0139.00 עבור הריסת מבנה קיים ובנית בניין בן 6 קומות מעל קומות חניונים ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

כעת הוגשה בקשה לשינויים.

להלן השינויים המוצעים:

שינויים בפתחי ממ"ד בעמודה e - i - b .

שינויים בחלוקה פנימית.

שינויים בחלוקת מחסנים בקומות החניה והאחסנה.

ביטול 2 מקומות חניה מ35 מ"ח ל33 מ"ח.

שינוי מיקום מערכות גמל מים וצוברי גז.

הגדלת חצרות מרוצפים לדירות בקומת הקרקע.

שינויים בפתחים.

מידע קודם

מתאריך	
16/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינויים בפתחי ממ"ד בעמודה e - i - b - ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים בחלוקה פנימית – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על מספר יח"ד. שינויים בחלוקת מחסנים בקומות החניה והאחסנה – ניתן לאשר חלקית. תוספת המחסן במפלס 3.10- הינו מחוץ לקו בניין ואינו מתחת לשטחי הרחבות. יש לבטל. יתר החלוקה מקובלת וניתן לאשר. ביטול 2 מקומות חניה מ35 מ"ח ל33 מ"ח – הועדה פטרה כבר ב2019 מ5 מקומות חניה כאשר התקן הנדרש הוא 38

מ"ח, על כן אין מניעה לאשר. שינוי מיקום מערכות גמל מים וצוברי גז – לא ניתן לאשר . מערכות לא יופנו כלפי חזית הרחוב. יש להשאירן כפי שאושרו בהיתר מקורי בניצב לרחוב. הגדלת חצרות מרוצפים לדירות בקומת הקרקע – לא ניתן לאשר . על חצר מרוצפת לא לעלות על שטח של 14 מ"ר. כמו כן, הצמדת החצרות הנ"ל לא מותרת שטחי חצר משותפים ליתר דיירי הבניין, ויש להשאיר שטחים מגוננים ולא רק מרוצפים. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30153ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חוות דעת מחלקות העירייה: מחלקת דרכים: לא נדרש. מחלקת הסדרי תנועה: נדרש. אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת ושינויים ללא חיוב הוספת מקומות חניה ע"פ תקן. מחלקת איכות סביבה: נדרש. התקבל. אגף שפ"ע: לא נדרש. אגף תברואה: התקבל. אין הערות. אין תוספת יח"ד, מדובר בשינויים פנימיים. ח"ד מהנדס תמ"א: לא נדרש.	11/07/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת רישוי: שינויים בפתחי ממ"ד בעמודה e - i - b - ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים בחלוקה פנימית – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על מספר יח"ד. שינויים בחלוקת מחסנים בקומות חניה והאחסנה – ניתן לאשר חלקית. תוספת המחסן במפלס 3.10- הינו מחוץ לקו בניין ואינו מתחת לשטחי הרחבות. יש לבטל. יתר החלוקה מקובלת וניתן לאשרה. ביטול 2 מקומות חניה 35 מ"ח ל33 מ"ח – הועדה פטרה כבר ב2019 5 מקומות חניה כאשר התקן הנדרש הוא 38 מ"ח, על כן אין מניעה לאשר. שינוי מיקום מערכות גמל מים וצוברי גז – לא ניתן לאשר. מערכות לא יופנו כלפי חזית הרחוב. יש להשאירן כפי שאושרו בהיתר מקורי בניצב לרחוב. הגדלת חצרות מרוצפים לדירות בקומת הקרקע – לא ניתן לאשר. על חצר מרוצפת לא לעלות על שטח של 14 מ"ר. כמו כן, הצמדת החצרות הנ"ל לא מותרת שטחי חצר משותפים ליתר דיירי הבניין, ויש להשאיר שטחים מגוננים ולא רק מרוצפים. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.		
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי	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
	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

המלצת המחלקה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שינויים בפתחי ממ"ד בעמודה e - i - b - ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויים בחלוקה פנימית – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על מספר יח"ד.

שינויים בחלוקת מחסנים בקומות החניה והאחסנה – ניתן לאשר חלקית. תוספת המחסן במפלס 3.10- הינו מחוץ לקו בניין ואינו מתחת לשטחי הרחבות. יש לבטל. יתר החלוקה מקובלת וניתן לאשרה.

ביטול 2 מקומות חניה מ35 מ"ח ל33 מ"ח – הועדה פטרה כבר ב2019 מ5 מקומות חניה כאשר התקן הנדרש הוא 38 מ"ח, על כן אין מניעה לאשר.

שינוי מיקום מערכות גמל מים וצוברי גז – לא ניתן לאשר. מערכות לא יופנו כלפי חזית הרחוב. יש להשאירן כפי שאושרו בהיתר מקורי בניצב לרחוב.

הגדלת חצרות מרוצפים לדירות בקומת הקרקע – לא ניתן לאשר. על חצר מרוצפת לא לעלות על שטח של 14 מ"ר. כמו כן, הצמדת החצרות הנ"ל לא מותירה שטחי חצר משותפים ליתר דיירי הבניין, ויש להשאיר שטחים מגוננים ולא רק מרוצפים.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2020/0432.01</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מאגר מים וחדר מכונות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יסודות שיתוף חברה לבנין
עורך הבקשה	אדריכל ארד זאב
מתכנן השלד	מהנדס אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

שושנה פוליאקוב 16 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959	37	אזור מגורים 2	864

תאור הבקשה

ת.ב. 2020/432.1 – שושנה פוליאקוב 16 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 1.1.2023 הופק היתר בניה 117829 - בתיק מס' 2020/0432.00 לחיזוק ותוספות לבניין קיים בן 3.5 קומות בעל 13 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2 קומות ו 9 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצע :

תוספת שטחים טכניים עבור חדר משאבות ומאגר מים במפלס 3.07.-.

צמצום מרפסת בקומה רביעית.

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר שיושלם התנאי, תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר בתנאים. תוספת שטחים טכניים עבור חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים טכניים מותרים בהתאם ל-2% הינן 17.28 מ"ר. מוצע בבקשה 17.25 מ"ר וקיימים שטחים טכניים על סך 1.53 מ"ר. סה"כ שטחים טכניים בבקשה עומדים על 18.78 מ"ר. חריגה של 1.5 מ"ר. חדר מאגר מים הינו חלל אטום ואינו חייב להיות במניין השטחים ובכך ניתן לייצר את צמצום החריגה. צמצום מרפסת בקומה רביעית – אין מניעה לאשר. מדובר על צמצום שטחים ולא תוספת שטחים של מרפסת ליח"ד 17 בקומה רביעית לצורת יצירת מרפסת סוכה עבור יח"ד 5 בקומה הראשונה. 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.	22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 30153ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת והמלצת מחלקת רישוי תוספת שטחים טכניים עבור חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים טכניים מותרים בהתאם ל-2% הינן 17.28 מ"ר. מוצע בבקשה 17.25 מ"ר וקיימים שטחים טכניים על סך 1.53 מ"ר. סה"כ שטחים טכניים בבקשה עומדים על 18.78 מ"ר. חריגה של 1.5 מ"ר. חדר מאגר מים הינו חלל אטום ואינו חייב להיות במניין השטחים ובכך ניתן לייצר את צמצום החריגה. צמצום מרפסת בקומה רביעית – אין מניעה לאשר. מדובר על צמצום שטחים ולא תוספת שטחים של מרפסת ליח"ד 17 בקומה רביעית לצורת יצירת מרפסת סוכה עבור יח"ד 5 בקומה הראשונה. התנגדויות בוצע משלוח הודעות. 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

4	אישור שירותי הכבאות
5	אישור משרד הבריאות
6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

המלצת המחלקה

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה).

לאחר שיושלם התנאי, תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר בתנאים.

תוספת שטחים טכניים עבור חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים טכניים מותרים בהתאם ל-2% הינן 17.28 מ"ר. מוצע בבקשה 17.25 מ"ר וקיימים שטחים טכניים על סך 1.53 מ"ר. סה"כ שטחים טכניים בבקשה עומדים על 18.78 מ"ר. חריגה של 1.5 מ"ר. חדר מאגר מים הינו חלל אטום ואינו חייב להיות במניין השטחים ובכך ניתן לייצר את צמצום החריגה.

צמצום מרפסת בקומה רביעית – אין מניעה לאשר. מדובר על צמצום שטחים ולא תוספת שטחים של מרפסת ליח"ד 17 בקומה רביעית לצורת יצירת מרפסת סוכה עבור יח"ד 5 בקומה הראשונה.

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 - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2022/0224.00</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות
מהות בקשה	כביש אמריקאי צפוני - סלילת דרך חדשה בין צומת עין אילוזה למחלף הזיתים: מנהרה, 2 גשרים, פיתוח שטח, חדרי חשמל ואנרגיה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל רכס אליעזר
מתכנן השלד	בראון ודים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, א-טור כביש מנהרה בין צומת עין אילוזה
בדרום עד למחלף הזיתים בצפון.

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14049	תחילת תוקף	19/09/2013	13	דרך מוצעת	
14049	תחילת תוקף	19/09/2013	14	דרך מוצעת	
14049	תחילת תוקף	19/09/2013	15	דרך מוצעת	
14049	תחילת תוקף	19/09/2013	16	דרך מוצעת	
14049	תחילת תוקף	19/09/2013	20	דרך ו/או טיפול נופי	
14049	תחילת תוקף	19/09/2013	21	דרך ו/או טיפול נופי	
14049	תחילת תוקף	19/09/2013	4	דרך מאושרת	
2668	תחילת תוקף	21/02/1998	ד	דרך חדשה או קיימת	
ב4585	תחילת תוקף	15/09/2005	1	שטח לדרך קיימת/חדשה ועיצוב נופ	
ב4585	תחילת תוקף	15/09/2005	11	שטח משולב לשטח פתוח למוסד+דרך	
ב4585	תחילת תוקף	15/09/2005	12	שטח משולב לשטח פתוח למוסד+דרך	

4585ב	תחילת תוקף	15/09/2005	13	שטח נוף פתוח	
4585ב	תחילת תוקף	15/09/2005	14	שטח נוף פתוח	
4585ב	תחילת תוקף	15/09/2005	15	שטח נוף פתוח	
4585ב	תחילת תוקף	15/09/2005	16	שטח נוף פתוח	
4585ב	תחילת תוקף	15/09/2005	17	שטח נוף פתוח	
4585ב	תחילת תוקף	15/09/2005	18	שטח נוף פתוח	
4585ב	תחילת תוקף	15/09/2005	2	שטח לדרך קיימת/חדשה ועיצוב נוף	
4585ב	תחילת תוקף	15/09/2005	3	שטח משולב למגורים 5 מיוחד + דרך	
4585ב	תחילת תוקף	15/09/2005	4	שטח משולב למגורים 6 מיוחד + דרך	

תאור הבקשה

2022/224 – כביש אמריקאי צפוני – כביש, מנהרה, גשרים, פיתוח שטח, חדרי חשמל ואנרגיה.

תב"ע: 14049 תחילת תוקף: 19.09.2013 תכניות נוספות: 4585ב' תחילת תוקף: 15.08.2005.
תב"ע: 8160 תחילת תוקף: 08.07.2005 תכניות נוספות: 2668 תחילת תוקף: 21.02.1998.

תיאור הבקשה:

במסגרת הבקשה מוצע כביש אמריקאי צפוני אשר צידו הדרומי של הכביש מתחיל בצומת עין אילוזיה בשכונת ערב א סוואחרה בהתחברות לכביש קיים וכן שדרוג כבישים קיימים והרחבתם. הכביש מוצע עד לכניסה לפורטל והתחברות לרחוב אל אביאד ובה כניסה למנהרה באורך של כ- 1.6 קילומטר לכיוון צפון ובה מוצע מפרצי בטיחות, חדרי אנרגיה ונישות לתקשורת וחשמל לצורך הפעלת המנהרה ובהתאם להגדרות של מבנה דרך ע"פ חוק תכנון והבניה.

1.3 קילומטר מאורך המנהרה מוצע בתחום שיפוט ירושלים (עד לקואורדינטות 224580,631825) אשר המשך המנהרה (וחלק נוסף של הבקשה) נמצא תחת תחום שיפוט איו"ש (עד לקואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718) המנהרה מסתיימת כ- 300 מ' לאחר כניסתה לתחום שיפוט איו"ש ויוצאת לכביש והתחברות לכבישים קיימים ושדרוגם אשר נכנס חזרה לתחום שיפוט ירושלים בין קואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718 ובה מוצע 2 גשרים אשר מתחברים למחלף הזיתים.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י חברת מוריה – התקבלה חתימתם ע"ג התכנית.

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים – התקבלה חתימתם ע"ג התכנית.

התקבל תצהיר מודד כי המוצע נמצא תואם לתחום ההפקעות ע"ש עיריית ירושלים שבוצעו.

מידע קודם

מתאריך	
המלצת אגף הרישוי: לאשר את הבקשה בתנאים התוכנית מבוקשת בתאי שטח אשר תכניות 4585ב' – 8160 – 2668 – 14049 מייעדות את תאי השטח בתחום העילי ל: "דרך קיימת ו/או מאושרת" - "שטח דרך ו/או לטיפול נופי" - "אזור משולב לאזור מגורים 6 מיוחד ולדרך" - "אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך" - "אזור משולב למוסד ולדרך" - "אזור משולב לנוף ולדרך" - "אזור משולב לשטח פתוח של מוסד ולדרך" - "שביל ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר רכב" וכן המבוקש בתאי שטח אשר תכנית 4585ב' מייעדת את תאי השטח בתחום התת קרקעי ל: "מנהרה" במסגרת הבקשה מוצע כביש אמריקאי צפוני אשר צידו הדרומי של הכביש מתחיל בצומת עין אילוזה בשכונת ערב א סוואחרה בהתחברות לכביש קיים וכן שדרוג כבישים קיימים והרחבתם. הכביש מוצע עד לכניסה לפורטל והתחברות לרחוב אל אביאד ובה כניסה למנהרה באורך של כ- 1.6 קילומטר לכיוון צפון ובה מוצע מפרצי בטיחות, חדרי אנרגיה ונישות לתקשורת וחשמל לצורך הפעלת המנהרה ובהתאם להגדרות של מבנה דרך ע"פ חוק תכנון והבניה. 1.3 קילומטר מאורך המנהרה מוצע בתחום שיפוט ירושלים (עד לקואורדינטות 224580,631825) אשר המשך המנהרה (וחלק נוסף של הבקשה) נמצא תחת תחום שיפוט אי"ש (עד לקואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718) המנהרה מסתיימת כ- 300 מ' לאחר כניסתה לתחום שיפוט אי"ש ויוצאת לכביש והתחברות לכבישים קיימים ושדרוגם אשר נכנס חזרה לתחום שיפוט ירושלים בין קואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718 ובה מוצע 2 גשרים	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

אשר מתחברים למחלף הזימים. שטחי בניה: ל"ר - אין שטחי בניה. הבקשה מוצעת תואמת לשימושים המותרים בתכניות החלות והינה בתוך תחום קו הכחול של התכנית, וכן התקבל תצהיר מודד כי המוצע נמצא תואם לתחום ההפקעות ע"ש עיריית ירושלים שבוצעו והתקבלה חתימת מח' נכסים – ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4585ב תחילת תוקף: 15/09/2005 ייעוד הקרקע: שטח משולב למגורים 6 מיוחד + דרך חו"ד אגף הרישוי: התוכנית מבוקשת בתאי שטח אשר תכניות 4585ב' – 8160 – 2668 – 14049 מייעדות את תאי השטח בתחום העילי ל: "דרך קיימת ו/או מאושרת" - "שטח דרך ו/או לטיפול נופי" - "אזור משולב לאזור מגורים 6 מיוחד ולדרך" - "אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך" - "אזור משולב למוסד ולדרך" - "אזור משולב לנוף ולדרך" - "אזור משולב לשטח פתוח של מוסד ולדרך" - "שביל ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר רכב" וכן המבוקש בתאי שטח אשר תכנית 4585ב' מייעדת את תאי השטח בתחום התת קרקעי ל: "מנהרה " במסגרת הבקשה מוצע כביש אמריקאי צפוני אשר צידו	10/07/2024	חוות דעת תכנונית

הדרומי של הכביש מתחיל בצומת עין אילוז בשכונת ערב א סוואחרה בהתחברות לכביש קיים וכן שדרוג כבישים קיימים והרחבתם. הכביש מוצע עד לכניסה לפורטל והתחברות לרחוב אל אביאד ובה כניסה למנהרה באורך של כ- 1.6 קילומטר לכיוון צפון ובה מוצע מפרצי בטיחות, חדרי אנרגיה ונישות לתקשורת וחשמל לצורך הפעלת המנהרה ובהתאם להגדרות של מבנה דרך ע"פ חוק תכנון והבניה. 1.3 קילומטר מאורך המנהרה מוצע בתחום שיפוט ירושלים (עד לקואורדינטות 224580,631825) אשר המשך המנהרה (וחלק נוסף של הבקשה) נמצא תחת תחום שיפוט איו"ש (עד לקואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718) המנהרה מסתיימת כ- 300 מ' לאחר כניסתה לתחום שיפוט איו"ש ויוצאת לכביש והתחברות לכבישים קיימים ושדרוגם אשר נכנס חזרה לתחום שיפוט ירושלים בין קואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718 ובה מוצע 2 גשרים אשר מתחברים למחלף הזיתים. שטחי בניה: ל"ר - אין שטחי בניה. חוות דעת מחלקות העיריה: ח"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. ח"ד מח' דרכים : לאשר את הבקשה לדיון – תנאי להיתר אישור סופי של מח' דרכים. ח"ד איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – התקבל אישור מהנדס העיר יוגש כתנאי להיתר. ח"ד אגף שפ"ע: לאשר את הבקשה . מח' מאור באגף שפ"ע : לאשר את הבקשה . ח"ד תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 14 מוטמנים ב- 7 נקודות . ח"ד אדריכל העיר: לאשר את הבקשה.		
טרם בחינת הבקשה, תיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאים ע"מ שניתן יהיה	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לבחון את הבקשה לאחר השלמת אישורי הגורמים הנדרשים טרם דיון, ללא אישורי הגורמים הנדרשים טרם דיון לא ניתן לבחון את הבקשה. להלן תנאים הנדרשים: חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה. חו"ד אגף שפ"ע. חו"ד אגף תברואה. חו"ד אדריכל העיר. חו"ד מח' הדרכים. לאחר השלמת תנאים אלו הבקשה תיבדק ותובא לדיון.		
המלצת אגף רישוי: לדחות לצורך השלמת תנאים. טרם בחינת הבקשה, תיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאים ע"מ שניתן יהיה לבחון את הבקשה לאחר השלמת אישורי הגורמים הנדרשים טרם דיון, ללא אישורי הגורמים הנדרשים טרם דיון לא ניתן לבחון את הבקשה. להלן תנאים הנדרשים: חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה. חו"ד אגף שפ"ע. חו"ד אגף תברואה. חו"ד אדריכל העיר. חו"ד מח' הדרכים. לאחר השלמת תנאים אלו הבקשה תיבדק ותובא לדיון.	07/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4585ב	12/07/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 15/09/2005 ייעוד הקרקע: שטח משולב למגורים 6 מיוחד + דרך מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין יזן ע"י הבוחן מספר קומות		

יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		

חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		

תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	6

	הגורמים המאשרים	
7	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
8	דרכים - תנאי להיתר בניה - קבלת אישור המחלקה הסופית	
9	אישור המחלקה לאיכות הסביבה	
10	שפ"ע - אישור סופי של מח' שפ"ע	
11	בתכניות סופיות יש להציג את המקטע מחוץ לתחום שיפוט ירושלים באפור כקיים	
12	הגשה ואישור תכנון מפורט למפקח על התעבורה במחוז ירושלים	

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המלצת אגף הרישוי:

לאשר את הבקשה בתנאים

התוכנית מבוקשת בתאי שטח אשר תכניות 4585ב' – 8160 – 2668 – 14049 מייעדות את תאי השטח בתחום העילי ל:

"דרך קיימת ו/או מאושרת" - "שטח דרך ו/או לטיפול נופי" - "אזור משולב לאזור מגורים 6 מיוחד ולדרך" - "אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך" - "אזור משולב למוסד ולדרך" - "אזור משולב לנוף ולדרך" - "אזור משולב לשטח פתוח של מוסד ולדרך" - "שביל ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר רכב"

וכן המבוקש בתאי שטח אשר תכנית 4585ב' מייעדת את תאי השטח בתחום התת קרקעי ל:

"מנהרה"

במסגרת הבקשה מוצע כביש אמריקאי צפוני אשר צידו הדרומי של הכביש מתחיל בצומת עין אילוזה בשכונת ערב א סוואחרה בהתחברות לכביש קיים וכן שדרוג כבישים קיימים והרחבתם. הכביש מוצע עד לכניסה לפורטל והתחברות לרחוב אל אביאד ובה כניסה למנהרה באורך של כ- 1.6 קילומטר לכיוון צפון ובה מוצע מפרצי בטיחות, חדרי אנרגיה ונישות לתקשורת וחשמל לצורך הפעלת המנהרה ובהתאם להגדרות של מבנה דרך ע"פ חוק תכנון והבניה.

1.3 קילומטר מאורך המנהרה מוצע בתחום שיפוט ירושלים (עד לקואורדינטות 224580,631825) אשר המשך המנהרה (וחלק נוסף של הבקשה) נמצא תחת תחום שיפוט איו"ש (עד לקואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718) המנהרה מסתיימת כ- 300 מ' לאחר כניסתה לתחום שיפוט איו"ש ויוצאת לכביש והתחברות לכבישים קיימים ושדרוגם אשר נכנס חזרה לתחום שיפוט ירושלים בין קואורדינטות 224641,632541 – 224777,632718 ובה מוצע 2 גשרים אשר מתחברים למחלף הזיתים.

שטחי בניה:

ל"ר - אין שטחי בניה.

הבקשה מוצעת תואמת לשימושים המותרים בתכניות החלות והינה בתוך תחום קו הכחול של התכניות, וכן התקבל תצהיר מודד כי המוצע נמצא תואם לתחום ההפקעות ע"ש עיריית ירושלים שבוצעו והתקבלה חתימת מח' נכסים – ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2020/0278.01</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, שינוי מקום ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיטבון בועז
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

אל סלודור 22, גבעת משואה

גוש	חלקה	בשלמות
30427	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2935א	תחילת תוקף	19/04/1991			
2935ב	תחילת תוקף	17/10/1991	35	אזור מגורים 2 מיוחד	3093
5/67/01	תחילת תוקף	29/05/2000			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במגרש עם 3 בניינים זהים מדורגים, בני 5 קומות המשמשים מגורים, ברח' סלבדור 22, גבעת משואה, גוש: 30427 חלקה: 23.

מצב מוצע:

מפלס 3.38-, חזית מערבית: בנין 22 - מוצע צרוף מחסן השייך ליח"ד מס' 16 בקומה מעל ליח"ד באמצעות מדרגות ומוצע ממ"ד ומחסן בחפירה במילוי קיים.

בנין 20 - מוצע בהתאמה גם ליח"ד מס' 23.

מפלס 0.00, חזית מזרחית - מוצע 5% השלמת גג ליח"ד מס' 16 בבנין 22 וליח"ד מס' 23 בבנין מס' 20.

כמו"כ מוצע תוספת שטח עיקרי בקונטור הדירה הקיימת, ביטול ממ"ד קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר חריגה בקו בנין לשם בניית ממ"ד"

"הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ותופסת 5% להשלמת קומת גג"

"הקלה בגין תוספת שטח עבור בניה ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 23, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה ביטול ממ"ד ומחסן קיימים ויצירת מדרגות

חדשות, ומוצע מחסן וממ"ד במקום המאושר, כמו"כ מוצע 5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: לא ניתן לבטל את הממ"ד הקיים לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין לא ניתן לאשר תוספת 5% השלמת גג במקום שטח ממ"ד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2935ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצע מחסן וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולא ניתן לאשר את החריגה המוצעת - (ראה סעיף מחסן וממ"ד) שטח בניה : ש.עיקרי: מותר עפ"י 2935ב': 2640 מ"ר מאושר בהיתר מקורי: 2639.4 מ"ר, לא נותר שטח לניצול. מוצע בבקשה: תוספת מכח 5% השלמת קומת גג, התוכנית הקיימת אינה מבטלת את תוכנית המתאר ואושרה בשנת 91, התקבל אישור מנהל האגף למוצע בכפוף להצגת תוכנית צל ליתר דיירי דירות הגג בחלקה. שטח המגרש: 3196 מ"ר, $5\% = 159.8$ מ"ר, קיימים 6 דירות גג, סה"כ 26.63 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת 5% מכח השלמת גג בשטח של 17.61 מ"ר לכל יח"ד - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש וחתימת השכנים למוצע או ביצוע משלוח הודעות כנדרש. מוצע בבקשה: ביטול ממ"ד קיים המאושר בהיתר המקורי של הבניין, מס' 95/895, ומוצע כשטח עיקרי מכח יתרת שטח השלמת קומת הגג, השטח המוצע אינו עומד בהגדרת השלמת קומת גג ובנוסף אין אפשרות לבטל ממ"ד מאושר בהיתר מקורי ולהציע ממ"ד אחר תחתיו בחריגה מקו בניין -		

יש להסיר את שטח זה מהבקשה ולהשאיר את הממ"ד כפי שאושר בהיתר המקורי של הבניין. ש. שרות: מוצע בבקשה שטחי שרות עבור ממ"ד ומחסן - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן) בנוסף מוצע בבקשה מדרגות ומבואת כניסה למחסן וממ"ד ללא חישוב שטחים כנדרש, לא נמצאו שטחים נותרים בבקשה - יש להסיר את המוצע מהבקשה. ממ"ד : קומת מפלס 3.38-, חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, הממ"ד מוצע מכח ביטול של ממ"ד קיים במפלס 0.00+ בקומה קיימת של הדירה, היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד הקיים לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד ליח"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה. מחסן : קומת ממפלס 3.38-, חזית מערבית: מוצע תוספת מחסן בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת היות ואינו עומד בחריגה המותרת מכח תקנות בחזית קדמית, כמו"כ היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד בקיים במפלס 0.00+ לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות במיקום הממ"ד הקיים במפלס 0.00+ ובמיקום המחסן הקיים במפלס 3.38-, המחסן הקיים נשאר כפי שאושר בהיתר המקורי ואין אפשרות להוסיף שטח עבור מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, ההתנגדות הינה באמצעות עו"ד מייצג, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *"אין הצדקה שבעלי הקומות העליונות יקבלו את שטחי		

הבניה המוצעים" "*מתנגדים לכל שימוש בשטח משותף" "*כוללת השתלטות על שטחים משותפים" "*הבקשה כוללת חריגה מקו בניין" "*הבקשה אינה מציגה את החריגות הרבות הקיימות, לרבות בדירות המבקשים ובדירות נוספות בבניין" קיימים טענות נוספות, הפרוט המלא מתויק בארכיב האופטי. 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: 2935ב' תחילת תוקף: 17.10.1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד *2935א' תחילת תוקף 19.04.1191, אזור מגורים כללי. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2935ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצע מחסן וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולא ניתן לאשר את החריגה המוצעת - (ראה סעיף מחסן וממ"ד) שטח בניה: ש.עיקרי: מותר עפ"י 2935ב': 2640 מ"ר מאושר בהיתר מקורי: 2639.4 מ"ר, לא נותר שטח לניצול. מוצע בבקשה: תוספת מכח 5% השלמת קומת גג, התוכנית הקיימת אינה מבטלת את תוכנית המתאר ואושרה בשנת 91, התקבל אישור מנהל האגף למוצע בכפוף להצגת תוכנית צל ליתר דיירי דירות הגג בחלקה. שטח המגרש: 3196 מ"ר, $5\% = 159.8$ מ"ר, קיימים 6 דירות גג, סה"כ 26.63 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת 5% מכח השלמת גג בשטח של 17.61 מ"ר לכל יח"ד - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש וחתימת השכנים למוצע או ביצוע משלוח הודעות כנדרש. מוצע בבקשה: ביטול ממ"ד קיים המאושר בהיתר המקורי של הבניין, מס' 95/895, ומוצע כשטח עיקרי מכח יתרת שטח השלמת קומת הגג, השטח המוצע אינו עומד בהגדרת השלמת קומת גג ובנוסף אין אפשרות לבטל ממ"ד מאושר בהיתר מקורי ולהציע ממ"ד אחר תחתיו בחריגה מקו בניין - יש להסיר את שטח זה מהבקשה ולהשאיר את הממ"ד כפי שאושר בהיתר המקורי של הבניין. ש. שרות: מוצע בבקשה שטחי שרות עבור ממ"ד ומחסן - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן)		

בנוסף מוצע בבקשה מדרגות ומבואת כניסה למחסן וממ"ד ללא חישוב שטחים כנדרש, לא נמצאו שטחים נותרים בבקשה - יש להסיר את המוצע מהבקשה. ממ"ד: קומת מפלס 3.38-, חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, הממ"ד מוצע מכח ביטול של ממ"ד קיים במפלס 0.00+ בקומה קיימת של הדירה, היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד הקיים לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד ליח"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה. מחסן: קומת ממפלס 3.38-, חזית מערבית: מוצע תוספת מחסן בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת היות ואינו עומד בחריגה המותרת מכח תקנות בחזית קדמית, כמו"כ היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד בקיים במפלס 0.00+ לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות במיקום הממ"ד הקיים במפלס 0.00+ ובמיקום המחסן הקיים במפלס 3.38-, המחסן הקיים נשאר כפי שאושר בהיתר המקורי ואין אפשרות להוסיף שטח עבור מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה ביטול ממ"ד ומחסן קיימים ויצירת מדרגות חדשות, ומוצע מחסן וממ"ד במקום המאושר, כמו"כ מוצע 5% השלמת קומת גג, ניתן לאשר את 5% השלמת גג בלבד - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, ההתנגדות הינה באמצעות עו"ד מייצג, להלן עיקרי טענות		

המתנגדים: "אין הצדקה שבעלי הקומות העליונות יקבלו את שטחי הבניה המוצעים" "מתנגדים לכל שימוש בשטח משותף" "כוללת השתלטות על שטחים משותפים" "הבקשה כוללת חריגה מקו בניין" "הבקשה אינה מציגה את החריגות הרבות הקיימות, לרבות בדירות המבקשים ובדירות נוספות בבניין" קיימים טענות נוספות, הפרוט המלא מתויק בארכיב האופטי. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר חריגה בקו בנין לשם בנית ממ"ד הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ותוספת 5% להשלמת קומת גג הקלה בגין תוספת שטח עבור בנית ממ"ד	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
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה ביטול ממ"ד ומחסן קיימים ויצירת מדרגות חדשות, ומוצע מחסן וממ"ד במקום המאושר, כמו"כ מוצע 5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

לא ניתן לבטל את הממ"ד הקיים

לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין

לא ניתן לאשר תוספת 5% השלמת גג במקום שטח ממ"ד.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2935ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית מערבית - מוצע מחסן וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולא ניתן לאשר את החריגה המוצעת - (ראה סעיף מחסן וממ"ד)

שטח בניה :

ש.עיקרי:

מותר עפ"י 2935ב': 2640 מ"ר מאושר בהיתר מקורי: 2639.4 מ"ר, לא נותר שטח לניצול.

מוצע בבקשה: תוספת מכח 5% השלמת קומת גג, התוכנית הקיימת אינה מבטלת את תוכנית המתאר ואושרה בשנת 91, התקבל אישור מנהל האגף למוצע בכפוף להצגת תוכנית צל ליתר דיירי דירות הגג בחלקה.

שטח המגרש: 3196 מ"ר, 5% = 159.8 מ"ר, קיימים 6 דירות גג, סה"כ 26.63 מ"ר לכל יח"ד.

מוצע בבקשה: תוספת 5% מכח השלמת גג בשטח של 17.61 מ"ר לכל יח"ד - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש וחתימת השכנים למוצע או ביצוע משלוח הודעות כנדרש.

מוצע בבקשה: ביטול ממ"ד קיים המאושר בהיתר המקורי של הבניין, מס' 95/895, ומוצע כשטח עיקרי מכח יתרת שטח השלמת קומת הגג, השטח המוצע אינו עומד בהגדרת השלמת קומת גג ובנוסף אין אפשרות לבטל ממ"ד מאושר בהיתר מקורי ולהציע ממ"ד אחר תחתיו בחריגה מקו בניין - יש להסיר את שטח זה מהבקשה ולהשאיר את הממ"ד כפי שאושר בהיתר המקורי של הבניין.

ש. שרות:

מוצע בבקשה שטחי שרות עבור ממ"ד ומחסן - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן)

בנוסף מוצע בבקשה מדרגות ומבואת כניסה למחסן וממ"ד ללא חישוב שטחים כנדרש, לא נמצאו שטחים נותרים בבקשה - יש להסיר את המוצע מהבקשה.

ממ"ד :

קומת מפלס 3.38-, חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, הממ"ד מוצע מכח ביטול של ממ"ד קיים במפלס 0.00+ בקומה קיימת של הדירה, היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד הקיים לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד ליח"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה.

מחסן :

קומת ממפלס 3.38-, חזית מערבית: מוצע תוספת מחסן בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת היות ואינו עומד בחריגה המותרת מכח תקנות בחזית קדמית, כמו"כ היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד בקיים במפלס 0.00+ לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות במיקום הממ"ד הקיים במפלס 0.00+ ובמיקום המחסן הקיים במפלס 3.38-, המחסן הקיים נשאר כפי שאושר בהיתר המקורי ואין אפשרות להוסיף שטח עבור מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, ההתנגדות הינה באמצעות עו"ד מייצג, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

*"אין הצדקה שבעלי הקומות העליונות יקבלו את שטחי הבניה המוצעים"

*"מתנגדים לכל שימוש בשטח משותף"

*"כוללת השתלטות על שטחים משותפים"

"*הבקשה כוללת חריגה מקו בניין"

"*הבקשה אינה מציגה את החריגות הרבות הקיימות, לרבות בדירות המבקשים ובדירות נוספות בבניין"

קיימים טענות נוספות, הפרוט המלא מתויק בארכיב האופטי.

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 - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1986/0285.08</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת לבניין קיים, בניית מרפסת וממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רזיאל יעקב
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק חי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

קליינמן 6 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11465	תחילת תוקף	04/09/2007	72	אזור מגורים מיוחד	2859

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין בן 4 קומות הכולל 2 כניסות, ברח' קליינמן 6, קרית יובל, גוש: 30398, חלקה: 72.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +3.10, חזית צפונית מזרחית: מוצעת תוספת בינוי הכולל ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה עפ"י נספח הבינוי ובמסגרת קווי הבניין מעל בינוי מאושר קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה:

"שינוי מהוראות התכנון בדבר בניה בהינף אחד - מבוקש בניה של קומה אחת מתוך 3"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22.09.2020 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72, 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 התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, מוצע ממ"ד בקונטור הבניה המותרת מעל ממ"ד מאושר קיים. המרפסת המוצעת בחזית בצפונית גדולה מהמותר עפ"י התב"ע, ההגדלה הינה על חשבון המרפסת של הדייר השכן, מבחינה חזותית המוצע בהתאם לחצר המאושרת בקומת הקרקע ומשלים חזותי, ניתן לאשר בכפוף להסכמת השכן בדירה ליד. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.10, חזית צפונית: המרפסת המוצעת בחזית בצפונית גדולה מהמותר עפ"י התב"ע, ההגדלה הינה על חשבון המרפסת של הדייר השכן, מבחינה חזותית המוצע בהתאם לחצר המאושרת בקומת הקרקע ומשלים חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *"הבניה הינה על שטח משותף, מבוקשת בניה שאינה בהינף אחד, פוגע בזכויות הבניה" *"מקודם בבניין פינוי בינוי, הבנייה תיצור חוסר כדאיות בקידום התחדשות עירונית" *"המתנגדת הנוספת מציינת שהמבוקש כולל חריגה מהמותר". הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ובהתאמה לבינוי המאושר בקומת הקרקע, למעט מרפסת זיז בחזית הצפונית שלגבה נדרש הסכמת הכן בדירה ליד או להקטין בהתאם לנספח הבינוי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11465 תחילת תוקף: 04/09/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *3158 תחילת תוקף 12.01.1986, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62.	14/07/2024	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד. המוצע אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 11465 חל נספח בינוי מנחה למעט גובה בניה ומס' קומות. מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, מוצע ממ"ד בקונטור הבניה המותרת מעל ממ"ד מאושר קיים. המרפסת המוצעת בחזית בצפונית גדולה מהמותר עפ"י התב"ע, ההגדלה הינה על חשבון המרפסת של הדייר השכן, מבחינה חזותית המוצע בהתאם לחצר המאושרת בקומת הקרקע ומשלים חזותי - ניתן לאשר בכפוף להסכמת השכן בדירה ליד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 11465 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 390 מ"ר ליח"ד זו, מוצע: 67.48 מ"ר, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, המוצע בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ולכן אין חריגה משטחי הבניה המותרים, בנוסף מוצע ממ"ד בקונטור הבניה המותרת במקום שטח עיקרי, הממ"ד המוצע הינו בשטח של 12.43 מ"ר - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +3.10, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא		

מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.83 מ"ר, במסגרת קווי הבניין, המרפסת המוצעת בחזית בצפונית גדולה מהמותר עפ"י התב"ע, ההגדלה הינה על חשבון המרפסת של הדייר השכן, מבחינה חזותית המוצע בהתאם לחצר המאושרת בקומת הקרקע ומשלים חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל אגף", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בינוי מעל בינוי קיים, ל"ר. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי הכולל ממ"ד בקונטור הבניה ומרפסת זיז לא מקורה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *"הבניה הינה על שטח משותף, מבוקשת בניה שאינה בהינף אחד, פוגע בזכויות הבניה" *"מקודם בבניין פינוי בינוי, הבנייה תיצור חוסר כדאיות בקידום התחדשות עירונית" *"המתנגדת הנוספת מציינת שהמבוקש כולל חריגה מהמותר".		

המבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.		
שינוי מהוראות התכנון בדבר בניה בהינף אחד בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ" יותר מ1.5 מ" המותרים.	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, מוצע ממ"ד בקונטור הבניה המותרת מעל ממ"ד מאושר קיים.

המרפסת המוצעת בחזית בצפונית גדולה מהמותר עפ"י התב"ע, ההגדלה הינה על חשבון המרפסת של הדייר השכן, מבחינה חזותית המוצע בהתאם לחצר המאושרת בקומת הקרקע ומשלים חזותי, ניתן לאשר בכפוף להסכמת השכן בדירה ליד.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +3.10, חזית צפונית: המרפסת המוצעת בחזית בצפונית גדולה מהמותר עפ"י התב"ע, ההגדלה הינה על חשבון המרפסת של הדייר השכן, מבחינה חזותית המוצע בהתאם לחצר המאושרת בקומת הקרקע ומשלים חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

"הבניה הינה על שטח משותף, מבוקשת בניה שאינה בהינף אחד, פוגע בזכויות הבניה"

"מקודם בבניין פינוי בינוי, הבנייה תיצור חוסר כדאיות בקידום התחדשות עירונית"

"המתנגדת הנוספת מציינת שהמבוקש כולל חריגה מהמותר".

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ובהתאמה לבינוי המאושר בקומת הקרקע, למעט מרפסת זיז בחזית הצפונית שלגבה נדרש הסכמת הכן בדירה ליד או להקטין בהתאם לנספח הבינוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2016/0151.03</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת חדר מחוזק, מרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרשלר שרה רבקה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 78 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	92	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966	תחילת תוקף	14/07/1977			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
8877	תחילת תוקף	11/02/2005			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 16/06/2020 תיק בניין מספר: 1992/0783.05

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות, 15 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת לפי 5% להרחבת דירת גג

הבקשה לא מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

הקלה לתוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג.

פרסום הקלות

הקלה לבניית חדר מחוזק על הגג.

בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח הבינוי.

בניה בחריגה מקו בנין עבור מימוש זכויות וחדר מחוזק

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בהר נוף רח' קצנלבוגן 78 בבניין בן 9 קומות, בן 15 יח"ד קיימות. כניסה אחת. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת לפי 5% להרחבת דירת גג חדר מחוזק תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 2005 , אזור מגורים מיוחד. נספח בינוי מפורט שותק.	

הקלות הקלה לבניית חדר מחוזק על הגג. בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח הבינוי. בניה בחריגה מקו בנין עבור מימוש זכויות וחדר מחוזק לא התקבלו התנגדויות חוות דעת אדריכלית ניתנה ב 25/06/2024 ע"י מנהל אגף רישוי ובנייה שבת יואל : תוספת זו של בינוי איננה מהווה כל שיפור אדריכלי שכן היא מפרה את הסימטריה של הבינוי על הגג . יהיה ניתן לשקול תוספת זו שוב רק כאשר השכן הצמוד אליו יצטרף לבקשה . המלצת המחלקה :לדחות במתכונת המוצעת לא ניתן לאישור הרחבה 5% בהתאם ל חוות דעת דלעיל של מנהל אגף רישוי ובנייה בעל סמכות מהנדס העיר. כאמור יהיה ניתן לשקול תוספת זו שוב רק לאחר הצטרפות השכן הצמוד לבקשה . 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: 8877 תחילת תוקף: 11/02/2005 ייעוד הקרקע: מיוחד תכניות כפופות: 3028 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לפי תב"ע 3028 תוספת גובה הקטנת מרווחים - סטייה ניכרת לא הוגדרה בהוראות תב"ע 8877 המגדירה הוראות להרחבת דירת המבקש והשכן בקיר צמוד. נספח בינוי תב"ע 8877 קיים נספח בינוי שותק. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי. פורסמה הקלה בשונה מנספח הבינוי	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 06/07/23 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לבניה בחריגה מקו בנין עבור מימוש זכויות וחדר מחוזק מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 9 . מס' קומות מוצע: 0 . לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 15 . לא מוצעת תוספת יח"ד חדשות. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 110,87 מ"ר . מומש בהיתר 1992/0783.05 שטח עיקרי מוצע בהקלה לתוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג : 31,95 מ"ר. נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. פורסמה הקלה שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 5,46 מ"ר . שטח שירות מוצע : 11,94 מ"ר עבור חדר מחוזק.		

מהווה חריגה מסך שטח השירות המותר לפי תב"ע 8877 . ראה התייחסות להלן. חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק. עיקרונית ניתן לאשר בכפוף לאישור גורם מוסמך ובעל סמכות מהנדס העיר כחלק תיאום תכנוני. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע תב"ע 8877 בתוקף מ2005 , היא מאפשרת הרחבות 2 דירות בקומה עליונה לפי נספח בינוי מפורט. שמומשו בהיתר 1992/0783.05 ב 2020 . כעת מבוקשת תוספת מעבר לזכויות בשטח עיקרי לפי התכנית. פורסמה הקלה לתוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג. הייתה מבוקשת בעבר ביחד עם ההרחבה לפי נספח הבינוי. בהחלטת הועדה לבקשה 1992/0783.05 נאמר : ...מבוקשות תוספות שטח 5% השלמת גג בהקלה מהוראות תב"ע 8877. לא ניתן לאשר תוספת זאת כי לדירת המבקש טרם בוצע הרחבה במפלס זה, ולא קיימת בנייה שניתן לצרף אליה השלמה ע"ח 5% . . חוות דעת אדריכלית ניתנה ב 25/06/2024 ע"י מנהל אגף רישוי ובנייה שבת יואל :		

תוספת זו של בינוי איננה מהווה כל שיפור אדריכלי שכן היא מפרה את הסימטריה של הבינוי על הגג . יהיה ניתן לשקול תוספת זו שוב רק כאשר השכן הצמוד אליו יצטרף לבקשה . שלביות ביצוע בהינף אחד. הבקשה לא תואמת הוראות שלביות הביצוע. פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד תנאים טרם דיון – בקרה מרחבית בוצעו התנגדויות אין		
הקלה לתוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג. הקלה לבניית חדר מחוזק על הגג. בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח הבינוי. בניה בחריגה מקו בנין עבור מימוש זכויות וחדר מחוזק.	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
	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	7

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	הצהרת עורך הבקשה	
11	אישור מהנדס העיר	

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

בהר נוף רח' קצנלבוגן 78

בבניין בן 9 קומות, בן 15 יח"ד קיימות. כניסה אחת.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת לפי 5% להרחבת דירת גג

חדר מחוזק

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 2005, אזור מגורים מיוחד.

נספח בינוי מפורט שותק.

הקלות

הקלה לבניית חדר מחוזק על הגג.

בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח הבינוי.

בניה בחריגה מקו בנין עבור מימוש זכויות וחדר מחוזק

לא התקבלו התנגדויות

חוות דעת אדריכלית

ניתנה ב 25/06/2024 ע"י מנהל אגף רישוי ובנייה שבת יואל :

תוספת זו של בינוי איננה מהווה כל שיפור אדריכלי שכן היא מפרה את הסימטריה של הבינוי

על הגג .

יהיה ניתן לשקול תוספת זו שוב רק כאשר השכן הצמוד אליו יצטרף לבקשה .

המלצת המחלקה :לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן לאישור הרחבה 5% בהתאם ל חוות דעת דלעיל של מנהל אגף רישוי ובנייה בעל סמכות מהנדס העיר.

כאמור יהיה ניתן לשקול תוספת זו שוב רק לאחר הצטרפות השכן הצמוד לבקשה .

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 - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2021/0544.00</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה למגורים לסה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו גנאם מחדד
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחדד
מתכנן השלד	מר גאדאללה צאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל חרדוב סמ"2, א-טור אל חרדוב סמ"2
גוש 30895

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3085	תחילת תוקף	21/01/1993	מ10	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: מגרש ריק.

מצב מוצע:

מוצע בניין חדש בין 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד, הבקשה כוללת ממ"ד, מחסנים ומרפסות זיז ברח' אל חרדוב בשכונת א-טור תצ"ר: 2020/2464.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה במס' קומות, 1 מעל המותר, 2 קומות"

"הקלה בגובה בינוי, 3.22 מ' מעל המותר 9 מ'"

"הקלה באחוזי הבניה 5.5% מעל המותר 50%"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.03.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה: מוצע בבקשה תוספת בניין חדש, 6 יח"ד וקומת מחסנים, המוצע עפ"י הוראות התוכנית ועומד בתקנות בניה במרווחים, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : -יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות.
30/05/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

3085		
תחילת תוקף:		
21/01/1993		
ייעוד הקרקע:		
אזור מגורים 5 מיוחד		
*מתאר 62.		
*תקנות התכנון והבניה.		
דברי הסבר לתוכנית:		
התיק נידון בתאריך 06.07.2022 בועדת משנה והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע היווה סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה ומס' קומות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת וע"ב השלים תנאים נדרשים טרם דיון.		
סטייה ניכרת:		
בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת.		
קווי בניין:		
הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.07.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3085 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
שטח בניה:		
שטח מותר עפ"י תב"ע: 25% ב-2 קומות, סה"כ 50% משטח המגרש, שטח החלקה הינו 879 מ"ר, סה"כ 439.5 מ"ר ב-2 קומות.		
6% פורסמה הקלה בגין 5.5% הקלה, שטח החלקה 879 מ"ר, 5.5% = 48.35 מ"ר.		
סה"כ שטח מותר לבניה: 487.85 מ"ר.		

ש. עיקרי מוצע: 436.84 מ"ר. ש. שרות מוצע: 133.92 מ"ר. שטח שרות מעבר: ממ"ד - מוצע מרחב מוגן דירתי בשטח כולל של 72.76 מ"ר. מחסנים - מוצע 3 מחסנים. מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 28.56 מ"ר. מרפסת זיז: מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזיתות מזרחית ומערבית בעומק של 1.50 מ' - יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, עפ"י נוהל המח': שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות. מוצע בבקשה: 6 יח"ד, בשטח העולה על 33 מ"ר לכל יח"ד, ישנה אישור זכויות לבקשה. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות. מוצע: 3 קומות מעל קומת שרות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - אין מניעה לאשר. גובה: מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה בגובה, הגובה פועל יוצא של מס' הקומות. מוצע בבקשה: בניה בגובה של 10.46 + מ', פורסמה הקלה בגין גובה הבניה - אין מניעה לאשר.		

בניה במרווחים: קיר תמך, עפ"י תקנות בניה במרווחים: גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ, מוצע פריסת גדרות העומדת בנדרש - אין מניעה לאשר. אישורי גורמים: אדריכל העיר - אושר, הסדרי תנועה - אושר, דרכים - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר, מאור באגף השפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בניין חדש, 6 יח"ד וקומת מחסנים, המוצע עפ"י הוראות התוכנית ועומד בתקנות בניה במרווחים, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה במס" הקומות 1 מעל המותר 2 קומות. הקלה בגובה בינוי 3.22 מ" מעל המותר 9 מטר. הקלה באחוזי הבניה 5.5% מעל המותר 50%.	12/06/2023	הכנת נוסח פרסום
מדובר בבקשה בחלקה ארעית (1) בתצ"ר 2020/2464 ברח' אל חרדוב בשכונת א-טור. מבוקש בניין חדש בין 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד חדשות. הבקשה כוללת ממ"דים, מחסנים ומרפסות זיז.	06/07/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

*הבקשה אינה מציעה מקומות חניה לדירות המבוקשות אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: התקבל אישור מטעם אדריכל העיר לתכנון 6 יח"ד מיום 16.3.22. אך התקבלה דחייה ע"י יתר הגורמים בשל חוסר במסמכים נדרשים. יש להשלים את אישורי המחלקות הבאות: מחלקת דרכים מחלקת תנועה איכות הסביבה אגף שפ"ע אגף תברואה נוסף על כך, השטח המוצע חורג מהשטח המותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית . סה"כ שטח מותר – 439.50 מ"ר סה"כ שטח מוצע – 487.02 מ"ר פורסמה הקלה כמותית אך תוקף התוכנית הינו ולאחר 1.8.1989 מספר הקומות המבוקש מהווה סטייה ניכרת בהתאם		

להוראות התוכנית. מותר – 2 קומות אך מבוקשות 4 קומות במקום ה-2 המותרות. פורסמה הקלה לתוספת קומה מעל המותר אך מאחר וקומת המרתף וחלק מקומת הגג מבוקשים בגובה של מעל 2.20 מ' קומות אלה נחשבות כקומות עיקריות לכל דבר. פיתוח שטח יש להציג חישוב מי נגר בשטח הבנייה להציג חניות ל-6 הדירות המוצעות. להשלים את אישורי המחלקות כאמור לעיל. תוקף החלטה היינו ל-90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
מדובר בבקשה בחלקה ארעית (1) בתצ"ר 2020/2464 ברח' אל חרדוב בשכונת א-טור. מבוקש בניין חדש בין 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד חדשות.	28/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה כוללת ממ"דים, מחסנים ומרפסות זיז. *הבקשה אינה מציעה מקומות חניה לדירות המבוקשות אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: התקבל אישור מטעם אדריכל העיר לתכנון 6 יח"ד מיום 16.3.22. אך התקבלה דחייה ע"י יתר הגורמים בשל חוסר במסמכים נדרשים. יש להשלים את אישורי המחלקות הבאות: מחלקת דרכים מחלקת תנועה איכות הסביבה אגף שפ"ע אגף תברואה נוסף על כך, השטח המוצע חורג מהשטח המותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית . סה"כ שטח מותר – 439.50 מ"ר סה"כ שטח מוצע – 487.02 מ"ר פורסמה הקלה כמותית אך תוקף התוכנית הינו ולאחר 1.8.1989.		

מספר הקומות המבוקש מהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. מותר – 2 קומות אך מבוקשות 4 קומות במקום ה-2 המותרות. פורסמה הקלה לתוספת קומה מעל המותר אך מאחר וקומת המרתף וחלק מקומת הגג מבוקשים בגובה של מעל 2.20 מ' קומות אלה נחשבות כקומות עיקריות לכל דבר. פיתוח שטח יש להציג חישוב מי נגר בשטח הבנייה להציג חניות ל-6 הדירות המוצעות. להשלים את אישורי המחלקות כאמור לעיל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3085 תחילת תוקף:	15/06/2022	חוות דעת תכנונית

21/01/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד ללא נספח בינוי תכניות נוספות שחלות בחלקה: התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר וע/מ9 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 20.7.21 ע"י המח' למידע תכנוני #x200f#אלא#x200f#x200f#x200f#x200f#נמצאו#x200f# #x200f#x200f#x200f#חריגות#x200f# מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 2 מס' קומות מוצע: 4 נמצאו חריגות כמפורט: 2 האם פורסמה הקלה המכסה את החריגה - כן מוצעת קומת מרתף בגובה 2.34 מ'		

וקומה נוספת בגובה הגג שגובהה 2.34מ'. המוצע מהווה סטייה ניכרת במספר הקומות! גבהים הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: 9מ' הגובה המוצע: 12.22 נמצאו חריגות כמפורט: כן האם פורסמה הקלה המכסה את החריגה - כן מאחר וגובה הקומות המבוקש מהווה סטייה ניכרת לא ניתן לאשר את החריגה בגובה. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מוצע: 6 יחידות הדיור ייבחנו בעת השלמת התנאים הרלוונטיים לבקשה. לא תוכננו מקומות חניה לדירות התקבלה דחייה ע"י מחלקת תנועה ודרכים שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 50% משטח המגרש נטו או 30% משטח המגרש ברוטו לפי הקטן מבניהם. $879 * 50\% = 439.50$ מ"ר שטח עיקרי מוצע: 487.02 מ"ר נמצאו חריגות כמפורט: כן האם פורסמה הקלה המכסה את החריגה - כן		

לא ניתן לפרסם הקלה כמותית מאחר והתוכנית החלה בחלקה תוקפה 21.1.1993 וזאת לאחר 1.8.1989 המוגדר בחוק. השטח המוצע מהווה סטייה ניכרת על כן לא ניתן לאשרו. מרפסות זיז - מבוקשות מרפסות זיז לדירות אשר ייבחנו בת הצגת תוכנית מתוקנת והשלמת התנאים הרלוונטיים לבקשה. התנגדויות לא התקבלו פיתוח שטח יש להציג חישוב מי נגר בשטח הבנייה להציג חניות ל6 הדירות המוצעות. להשלים אישורי איכות הסביבה, שפ"ע חניה ודרכים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: הבקשה ל-6 יח"ד אושרה ע"י אדריכל העיר מתאריך 16.3.22.		

אך התקבלה דחייה ע"י יתר הגורמים בשל חוסר במסמכים נדרשים. יש להשלים את אישורי המחלקות הבאות: מחלקת דרכים מחלקת תנועה איכות הסביבה אגף שפ"ע אגף תברואה		
הקלה במס הקומות 1 מעל המותר 2 קומות. - הקלה בגובה בינוי 3.22 מ מעל המותר 9 מטר. - הקלה באחוזי הבניה 5.5% מעל המותר 50%. -	22/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	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
	רישום תצ"ר, עפ"י תיק מידע	15
	אישור תברואה	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה:

מוצע בבקשה תוספת בניין חדש, 6 יח"ד וקומת מחסנים, המוצע עפ"י הוראות התוכנית ועומד בתקנות בניה במרווחים, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז :

-יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2013/0969.01</u>
מספר סידורי	<u>59</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	משיח יעקב
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אברהם פררה 9, הולילנד

גוש	חלקה	בשלמות
30194	95	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3507ה	תחילת תוקף	11/05/2006			

תאור הבקשה

בבנין מגורים, 4 קומות מעל קומת עמודים, 8 תתי חלקות
במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:
תוספת מרפסת זיז בתוך נישה לכיוון חזית קדמית
הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא
הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא
הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : מרפסת זיז
הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת הולילנד, רחוב אברהם פררה 9 מבוקשת מרפסת זיז בחזית קדמית בתוך נישה קיימת עבור דירה מס' 35 מרפסת זו מבוקשת בצמוד למרפסת קיימת ובנסיגה פנימית. שטח המרפסת המוצע 6.40 מ"ר. 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." פורסמה הקלה: "מרפסת 2 מטר יותר מ1.5 מטר המותרים ". ניתן לאשר את ההקלה לעומק מרפסת. יש לתקן את כל ההערות שבתכנית a
10/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3507ה תחילת תוקף:

11/05/2006 ייעוד הקרקע: מיוחד ב האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 10/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מרפסת זיז - מבוקשת מרפסת זיז בחזית קדמית בתוך נישה קיימת עבור דירה מס' 35 מרפסת זו מבוקשת בצמוד למרפסת קיימת ובנסיגה פנימית. שטח המרפסת המוצע 6.40 מ"ר. 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." פורסמה הקלה: "מרפסת 2 מטר יותר מ-1.5 מטר המותרים ". ניתן לאשר את ההקלה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא.		

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 16/06/2024 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).		
מרפסת 2 מטר יותר מ1.5 מטר המותרים .	14/05/2024	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת הולילנד, רחוב אברהם פרה 9

מבוקשת מרפסת זיז בחזית קדמית בתוך נישה קיימת עבור דירה מס' 35

מרפסת זו מבוקשת בצמוד למרפסת קיימת ובנסיגה פנימית.

שטח המרפסת המוצע 6.40 מ"ר.

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."

פורסמה הקלה: "מרפסת 2 מטר יותר מ1.50 מטר המותרים."

ניתן לאשר את ההקלה לעומק מרפסת.

יש לתקן את כל ההערות שבתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1975/0091.06</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ריצוף חצר, מרפסות וממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לרר רעות
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	מהנדס שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

ניידץ 13 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30407ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזיית דרומית אחורית, עבור דירות מס' 1, 5, 9

2 מרפסות זיז בעמודה בחזית צידית מערבית

ריצוף חצר במפלס 0.02- עבור דירה מס' 1

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת קרית יובל, רחוב נידיץ 13 מבוקשת תוספת בניה המפורטות להלן: תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזית דרומית אחורית, עבור דירות מס' 1, 5, 9 2 מרפסות זיז בעמודה בחזית צידית מערבית ריצוף חצר במפלס -0.02 עבור דירה מס' 1 בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבחן ונמצא כי ניתן לאשר את הבינוי כדלקמן: תוספת בניה שטח בניה מבוקש בחזית אחורית, מכוח יתרת תב"ע ובהקלה כמותית שחולקה באופן יחסי בין כל 16 בעלי הזכויות בחלקה. אין חריגה מהסך המותר לשלושת הדירות, אך יש לחלק את השטח באופן אחיד או לחילופין להגיש כתב ויתור מדירה מס' 1. ממדים: מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין וע"כ לא נדרשת הקלה לחריגה מהמרווח.

התקבל רוב קנייני נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו2/3 מהעמודה. מרפסת זיז בחזית צידית מבוקשת בניית 2 מרפסות בעמודה זיז בתוך קווי בניין. שטח המרפסת 10.55 מ"ר כמותר. עומק מרפסת 2 מ' – פורסמה הקלה: "מרפסות בעומק 2 מטר עד 12 מ"ר לדירה" ניתן לאשר את ההקלה. ריצוף חצר מבוקש ריצוף חצר במפלס 0.02- עבור דירה מס' 1 בקרקע הנמוכה ממפלס הכביש. יש רוב קנייני נדרש, ניתן לאשר. יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30407ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע:	04/07/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 12/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 46.13 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 75.5% משטח החלקה מכוח תכנית מתאר להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 1061 מ"ר, 75.5% מהווה 801 מ"ר. בהיתר מקורי אושר שטח של 618.9 מ"ר בחלקה אושרו היתרי בנייה נוספים. שטח יתרת תב"ע 182.1 מ"ר עבטר 16 תתי חלקות, סה"כ לדייר 11.38 מ"ר בנוסף מבוקשת 6% הקלה כמותית, להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 1061 מ"ר, 6% מהווה 63.66 מ"ר עבור 16 דיירים שבחלקה. סה"כ 3.97 מ"ר ליח"ד. לא הוצג מאזן שטחים כראוי, כמו כן נדרש להעביר את התוספת לחזית מערבית בה אושרו כבר תוספות בניה		

ובתאום מול ראש צוות. סה"כ המותר לדייר מכוח יתרת תב"ע והקלה כמותית: 15.35 מ"ר שטח מבוקש בדירה 1 13.07 מ"ר בדירה 5 ובדירה 9 - 16.48 מ"ר – חורג מהמותר לדירה. החריגה היא עבור 2 דירות ולא בשטח הכללי. נדרש לצמצם את שטח הדירות או להגיש כתב ויתור מהדייר בדירה מס' 1 ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה, המווה 2/3 מהעמודה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה 16 בעלי זכויות התקבלה הסכמת 10 דיירים (כולל המבקשים), עומד בהוראות 1/3 המותרים. יצוין כי בעמודה יש 3 מתוך 4 מבקשים. יש לציין האם יש 2/3 חתימות מהכניסה. מיקום הממד: מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין וע"כ לא נדרשת הקלה לחריגה מהמרווח. מרפסת זיז בחזית צידית מבוקשת בניית 2 מרפסות בעמודה זיז בתוך קווי בניין. שטח המרפסת 10.55 מ"ר כמותר. עומק מרפסת 2 מ' – פורסמה הקלה: "מרפסות בעומק 2 מטר עד 12 מ"ר לדירה" ניתן לאשר את ההקלה.		

ריצוף חצר מבוקש ריצוף חצר במפלס 0.02- עבור דירה מס' 1 בקרקע הנמוכה ממפלס הכביש. יש רוב קנייני נדרש, ניתן לאשר. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 5/6/2024 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 16/06/2024 הסדרי תנועה: התקבל היום 19/02/2023 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 מתוכנית מתאר בדבר תוספת 6% ממ"ד מרפסות בעומק 2 מטר עד 12 מ"ר לדירה	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	חוזת 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

בשכונת קרית יובל, רחוב ניידיץ 13

מבוקשת תוספת בניה המפורטות להלן:

תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזית דרומית אחורית, עבור דירות מס' 1, 5, 9

2 מרפסות זיז בעמודה בחזית צידית מערבית

ריצוף חצר במפלס 0.02- עבור דירה מס' 1

בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבחן ונמצא כי ניתן לאשר את הבינוי כדלקמן:

תוספת בניה

שטח בניה מבוקש בחזית אחורית, מכוח יתרת תב"ע ובהקלה כמותית שחולקה באופן יחסי בין כל 16 בעלי הזכויות בחלקה.

אין חריגה מהסך המותר לשלושת הדירות, אך יש לחלק את השטח באופן אחיד או לחילופין להגיש כתב ויתור מדירה מס' 1.

ממדים:

מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין וע"כ לא נדרשת הקלה לחריגה מהמרווח.

התקבל רוב קנייני נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו2/3 מהעמודה.

מרפסת זיז

בחזית צידית מבוקשת בניית 2 מרפסות בעמודה זיז בתוך קווי בניין.

שטח המרפסת 10.55 מ"ר כמותר.

עומק מרפסת 2 מ' – פורסמה הקלה: "מרפסות בעומק 2 מטר עד 12 מ"ר לדירה"

ניתן לאשר את ההקלה.

ריצוף חצר

מבוקש ריצוף חצר במפלס 0.02- עבור דירה מס' 1 בקרקע הנמוכה ממפלס הכביש.

יש רוב קניני נדרש, ניתן לאשר.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1975/0091.03</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שרביט אליהו
עורך הבקשה	מור רוני
מתכנן השלד	ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	38

כתובת האתר

ניידץ 13 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30407ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

מפלס +2.72: בניית ממ"ד, עבור דירה מס' 7

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	
21/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים התיק נדון בוועדה ונדחה לצורך תיקונים ותיאום תכנון לתיקים אחרים בחלקה. לאחר וועדה הוגשה תכנית בה מבוקש בניית ממ"ד בלבד. בשכונת קרית יובל, רחוב ניידץ 13 מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 7, כדלקמן: תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזית דרומית אחורית בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבחן ונמצא כי ניתן לאשר את הבינוי כדלקמן: מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין. התקבל רוב קנייני נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו2/3 מהעמודה. יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית b
21/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

ג30407 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: מגורים א רקע לבקשה התיק נדון בוועדה ונדחה לצורך תיקונים ותיאום תכנון לתיקים אחרים בחלקה. לאחר וועדה הוגשה תכנית בה מבוקש בניית ממ"ד בלבד. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי		

הזכויות בחלקה, המווה 2/3 מהעמודה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה 16 בעלי זכויות התקבלה הסכמת 10 דיירים (כולל המבקש), עומד בהוראות 1/3 המותרים. יצוין כי בעמודה 4 דיירים – התקבל 2/3 חתימות מהכניסה. מיקום הממד: מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין וע"כ לא נדרשת הקלה לחריגה מהמרווח. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 1/8/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 21/03/2023 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 בדבר תוספת חדר ממ"ד בקומת קרקע בצד מזרח של הבניין	25/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	09/05/2024	הכנת נוסח פרסום

בחלקה זו מתנהל במקביל תיק רישוי 75/91.4 יש לבצע התאמת תכנון מלאה בין התיקים. בשכונת קרית יובל, רחוב נידיץ 13 מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 6, כדלקמן: מפלס 0.00 : בניית מחסן עם גישה חיצונית מפלס +2.70: בניית ממ"ד, תוספת בניה, ריצוף חצר ומדרגות חוץ בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבדק ונמצא כי לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוגש, כדלקמן: תוספת בניה למבקש תוספות בניה רבות מעבר ליתר הדיירים, זאת ככל הנראה ע"ח שטחים השייכים לכל 16 הדיירים, וע"כ לא ניתן לאשר לו בינוי שטח עיקרי נוסף. מחסן בחזית צידית מבוקשת בניית מחסן עם כניסה חיצונית: מוצע בשטח משותף ללא הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. לא ניתן לאשר פתח חיצוני למחסן במבנה רב דיירים עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר מחסן בקומת מגורים מדובר בבניין רב כניסות ודיירים והמחסן מוצע ללא מציאת פתרון והתחשבות ביתר הדיירים.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לאור הנסיבות הנ"ל, לא ניתן לאשר את המחסן. ניתן יהיה לאשר מחסן בקומת מרתף בלבד, הכולל כניסה לקומה מתוך גרעין חדר מדרגות משותף, גובה מחסן מותר 2.20 מ'. יש להציג תכנית צל לכל הדיירים ולבצע משלוח הודעות / פרסום, כמו כן יידרש הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה, עבור מחסן בשטח משותף. ממ"ד מבוקש באופן המהווה פגיעה חזותית במבנה. זאת ועוד תכנית הצל שהוצגה אינה תואמת למבוקש, וללא התחשבות תכנונית ביתר בעלי הדירות. יש לבצע תכנון ממ"דים חדש בצמוד למבנה ולקבל את אישור ראש צוות לתכנון. לכך יידרשו הסכמות ופרסום מחדש. מדרגות חוץ לא ניתן לאשר כניסה נוספת לדירה. בנוסף, מדרגות אלו מבוקשת בצורה הפוגעת תכנונית במבנה טורי רב דיירים. הסכמות בעלי הזכויות: התקבלה הסכמת 6 דיירים (כולל המבקש), מתוך 16 תתי חלקות. עבור ממ"ד: נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו-2/3 מבעלי הזכויות בעמודה, יש להוכיח שאכן התקבל כאמור או לצרף הסכמות נוספות. עבור מחסן בשטח משותף: יש לקבל הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה. עבור ריצוף חצר, מדרגות חוץ וכדומה נדרש לקבל הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כולה, כלומר 11 חתימות.		

עד כה התקבלו 6 הסכמות בלבד, ועל כן לא ניתן לאשר ריצוף חצר, מדרגות ומחסן בשטח משותף. יש להגיש תכנית מתוקנת כאמור הכולל הסכמת בעלי הזכויות כראוי, תכנית זו תשלח לפרסום. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
בחלקה זו מתנהל במקביל תיק רישוי 75/91.4 יש לבצע התאמת תכנון מלאה בין התיקים. בשכונת קרית יובל, רחוב נידיץ 13 מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 6, כדלקמן: מפלס 0.00 : בניית מחסן עם גישה חיצונית מפלס +2.70: בניית ממ"ד, תוספת בניה, ריצוף חצר ומדרגות חוץ בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבדק ונמצא כי לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוגש, כדלקמן: תוספת בניה למבקש תוספות בניה רבות מעבר ליתר הדיירים, זאת ככל הנראה ע"ח שטחים השייכים לכל 16 הדיירים, וע"כ לא ניתן לאשר לו בינוי שטח עיקרי נוסף.	10/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מחסן בחזית צידית מבוקשת בניית מחסן עם כניסה חיצונית: מוצע בשטח משותף ללא הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. לא ניתן לאשר פתח חיצוני למחסן במבנה רב דיירים עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר מחסן בקומת מגורים מדובר בבניין רב כניסות ודיירים והמחסן מוצע ללא מציאת פתרון והתחשבות ביתר הדיירים. לאור הנסיבות הנ"ל, לא ניתן לאשר את המחסן. ניתן יהיה לאשר מחסן בקומת מרתף בלבד, הכולל כניסה לקומה מתוך גרעין חדר מדרגות משותף, גובה מחסן מותר 2.20 מ'. יש להציג תכנית צל לכל הדיירים ולבצע משלוח הודעות / פרסום, כמו כן יידרש הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה, עבור מחסן בשטח משותף. ממ"ד מבוקש באופן המהווה פגיעה חזותית במבנה. זאת ועוד תכנית הצל שהוצגה אינה תואמת למבוקש, וללא התחשבות תכנונית ביתר בעלי הדירות. יש לבצע תכנון ממ"דים חדש בצמוד למבנה ולקבל את אישור ראש צוות לתכנון. לכך יידרשו הסכמות ופרסום מחדש. מדרגות חוץ לא ניתן לאשר כניסה נוספת לדירה. בנוסף, מדרגות אלו מבוקשת בצורה הפוגעת תכנונית במבנה טורי רב דיירים.		

הסכמות בעלי הזכויות: התקבלה הסכמת 6 דיירים (כולל המבקש), מתוך 16 תתי חלקות. עבור ממ"ד: נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו-2/3 מבעלי הזכויות בעמודה, יש להוכיח שאכן התקבל כאמור או לצרף הסכמות נוספות. עבור מחסן בשטח משותף: יש לקבל הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה. עבור ריצוף חצר, מדרגות חוץ וכדומה נדרש לקבל הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כולה, כלומר 11 חתימות. עד כה התקבלו 6 הסכמות בלבד, ועל כן לא ניתן לאשר ריצוף חצר, מדרגות ומחסן בשטח משותף. יש להגיש תכנית מתוקנת כאמור הכוללת הסכמת בעלי הזכויות כראוי, תכנית זו תשלח לפרסום. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: תכנית מתאר 62 ייעוד הקרקע:	09/08/2023	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 3.80 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 75.5% משטח החלקה מכוח תכנית מתאר להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 1061 מ"ר, 75.5% מהווה 801 מ"ר. בחלקה אושרו היתרי בנייה רבים. הבינוי מבוקש מכוח 6% הקלה כמותית, להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 1061 מ"ר, 6% מהווה 63.66 מ"ר עבור 16 דיירים שבחלקה. סה"כ 3.97 מ"ר ליח"ד. למבקש תוספות בניה רבות מעבר ליתר הדיירים, זאת ככל הנראה ע"ח שטחים השייכים לכל 16 הדיירים, וע"כ לא ניתן לאשר לו בינוי שטח עיקרי נוסף. ממדים:		

האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה, המווה 2/3 מהעמודה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה 16 בעלי זכויות התקבלה הסכמת 6 דיירים (כולל המבקש), יש עמידה ב-1/3 עם זאת, נדרש להוכיח כי ישנה חתימה 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה מיקום הממד: מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין, אך ללא התחשבות תכנונית ביתר בעלי הדירות כאשר התייעו עמודת ממ"דים שאינה אחידה למבקש. יש לבצע תכנון ממ"דים חדש בצמוד למבנה ולקבל את אישור ראש צוות לתכנון. לכך יידרשו הסכמות ופרסום מחדש. מחסן בחזית צידית מבוקשת בניית מחסן עם כניסה חיצונית. מוצע בשטח משותף ללא הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. לא ניתן לאשר פתח חיצוני למחסן עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר מחסן בקומת מגורים מדובר בבניין רב כניסות ודיירים והמחסן מוצע ללא מציאת פתרון והתחשבות ביתר הדיירים. לאור הנסיבות הנ"ל, לא ניתן לאשר את המחסן. ניתן יהיה לאשר מחסן בקומת מרתף בלבד, הכולל כניסה לקומה מתוך גרעין חדר מדרגות משותף יש להציג תכנית צל לכל הדיירים ולבצע משלוח הודעות / פרסום, כמו כן יידרש הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה, עבור מחסן בשטח משותף.		

עפ"י מסמך רוב קנייני: "בבניית מחסן בשטח משותף – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה" מדרגות חוץ לא ניתן לאשר כניסה נוספת לדירה. בנוסף, מדרגות אלו מבוקשת בצורה הפוגעת תכנונית במבנה טורי רב דיירים. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 1/8/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 21/03/2023 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 המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/8/89 -	21/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נדון בוועדה ונדחה לצורך תיקונים ותיאום תכנון לתיקים אחרים בחלקה.

לאחר וועדה הוגשה תכנית בה מבוקש בניית ממ"ד בלבד.

בשכונת קרית יובל, רחוב ניידץ 13

מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 7, כדלקמן:

תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזית דרומית אחורית

בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבחן ונמצא כי ניתן לאשר את הבינוי כדלקמן:

מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין.

התקבל רוב קנייני נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו2/3 מהעמודה.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית b

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>1990/0218.04</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ירדן רחל סימה
עורך הבקשה	אדריכל נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שושנה פוליאקוב 6 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959	21	אזור מגורים 2	775

תאור הבקשה

בבניין קיים בקומת קרקע מוצעת מרפסת בחזית מערבית, כמו"כ מוצע לפתוח פתח עבור המרפסת, ולאטום פתח במחסן בקומה מתחת.

מידע קודם

מתאריך	16/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
האם נדרש פרסום חוזר .	קווי בניין	קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית המתאר, המרפסת חורגת בחלקה בחזית אחורית.

החריגה הינה בשיעור של 1.28 מ' מתוך 5.20 מ' המהווה 24%- מותר לחרוג עד 40% בכפוף לפרסום הקלה. לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם : הקלה לחריגה מקווי הבניין בחזית אחורית עבור מרפסת זיז. מאחר שבוצע פרסום להקלה בעניין עומק המרפסת, והתכנית הייתה לעיני השכנים וראו שחורגת בחלקה מקווי הבניין, וכן התקבלו חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה- מובא להכרעת הוועדה האם נדרש פרסום חוזר או שניתן להסתפק בפרסום שבוצע. תיקון תכנית a התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, להלן פרוט ההתנגדות: גב' נירה פרקש הגרה בבנין מתנגדת למרפסת המוצעת, מאחר ומדובר בסיפוח של שטחים מהרכוש המשותף, והיא בעלת חלק מהרכוש המשותף, כמו"כ לא נשלחה אליה שום הודעה על הבניה, וכן לשאר הבניה היא מתנגדת והפרטים של ההתנגדות מצויים בתיק מקביל. תגובת המחלקה: לעניין הרכוש המשותף- עפ"י חוק המקרקעין נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים לשימוש ברכוש המשותף, התקבלו החתימות הנדרשות- עפ"י חוק. לעניין ההודעות- נערך פרסום שתום מועד להגשת ההתנגדויות היה בתאריך 11/04/23, ואם לא התקבלה הודעה- כיצד ידעה הגברת להגיש התנגדות לפני תום המועד? לעניין שטחי הבניה הנוספים- בתיק זה לא מופיעים שטחי בניה נוספים, ע"כ הוועדה לא דנה בבקשות שלא הוצעו, באם הוגשו התנגדויות בתיק מקביל והעוודה תחליט לזמן- ידונו ההתנגדויות בתיק המקביל.		
	16/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30153ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחי בינוי תכניות כפופות: לא קיים התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי קווי בניין קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית המתאר, המרפסת חורגת בחלקה בחזית אחורית. החריגה הינה בשיעור של 1.28 מ' מתוך 5.20 מ' המהווה 24%- מותר לחרוג עד 40% בכפוף לפרסום הקלה. לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם : הקלה לחריגה מקווי		

הבניין בחזית אחורית עבור מרפסת זיז. מאחר שבוצע פרסום להקלה בעניין עומק המרפסת, והתכנית הייתה לעיני השכנים וראו שחורגת בחלקה מקווי הבניין, וכן התקבלו חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה- מובא להכרעת הוועדה האם נדרש פרסום חוזר או שניתן להסתפק בפרסום שבוצע. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים:		

לא רלוונטי		
שטחי שרות:		
לא רלוונטי		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		

מרפסות מוצעת מרפסת בקומת הקרקע בחזית אחורית. המרפסת אינה גבוהה מהקרקע, וכן מוצעת בעומק של 2.00 מ' במקום 1.5 מ' המותרים עפ"י התכנית, פורסמה הקלה – עומד במותר. המרפסת בחלקה מוצעת מעבר לקווי הבניין שסומנו- לא פורסמה הקלה בנידון, כפי שמפורט לעיל. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו 6 חתימות מתוך 9 דיירים המהווים 67%- עומד במותר. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 04.06.23 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך 24.04.23 התקבל אישור ממחלקת השימור ע"י נפתלי אלונה מתאריך 03.05.23 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, להלן פרוט ההתנגדות:		

גב' נירה פרקש הגרה בבנין מתנגדת למרפסת המוצעת, מאחר ומדובר בסיפוח של שטחים מהרכוש המשותף, והיא בעלת חלק מהרכוש המשותף, כמו"כ לא נשלחה אליה שום הודעה על הבניה, וכן לשאר הבניה היא מתנגדת והפרטים של ההתנגדות מצויים בתיק מקביל. תגובת המחלקה: לעניין הרכוש המשותף- עפ"י חוק המקרקעין נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים לשימוש ברכוש המשותף, התקבלו החתימות הנדרשות- עפ"י חוק. לעניין ההודעות- נערך פרסום שתום מועד להגשת ההתנגדויות היה בתאריך 11/04/23, ואם לא התקבלה הודעה- כיצד ידעה הגברת להגיש התנגדות לפני תום המועד? לעניין שטחי הבניה הנוספים- בתיק זה לא מופיעים שטחי בניה נוספים, ע"כ הוועדה לא דנה בבקשות שלא הוצעו, באם הוגשו התנגדויות בתיק מקביל והעודה תחליט לזמן- ידונו ההתנגדויות בתיק המקביל. חוות דעת אדריכלית ניתן לאשר את המרפסת המוצעת, בכפוף לפרסום.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מערבית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים -	21/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

האם נדרש פרסום חוזר .

קווי בניין

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית המתאר, המרפסת חורגת בחלקה בחזית אחורית.

החריגה הינה בשיעור של 1.28 מ' מתוך 5.20 מ' המהווה 24%- מותר לחרוג עד 40% בכפוף לפרסום הקלה.

לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם : הקלה לחריגה מקווי הבניין בחזית אחורית עבור מרפסת זיז.

מאחר שבוצע פרסום להקלה בעניין עומק המרפסת, והתכנית הייתה לעיני השכנים וראו שחורגת בחלקה מקווי

הבניין, וכן התקבלו חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה- מובא להכרעת הוועדה האם נדרש פרסום חוזר או שניתן להסתפק בפרסום שבוצע.

תיקון תכנית a

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת, להלן פרוט ההתנגדות:

גב' נירה פרקש הגרה בבנין מתנגדת למרפסת המוצעת, מאחר ומדובר בסיפוח של שטחים מהרכוש המשותף, והיא בעלת חלק מהרכוש המשותף, כמו"כ לא נשלחה אליה שום הודעה על הבניה, וכן לשאר הבניה היא מתנגדת והפרטים של ההתנגדות מצויים בתיק מקביל.

תגובת המחלקה:

לעניין הרכוש המשותף- עפ"י חוק המקרקעין נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים לשימוש ברכוש המשותף, התקבלו החתימות הנדרשות- עפ"י חוק.

לעניין ההודעות- נערך פרסום שתום מועד להגשת ההתנגדויות היה בתאריך 11/04/23, ואם לא התקבלה הודעה- כיצד ידעה הגברת להגיש התנגדות לפני תום המועד?

לעניין שטחי הבניה הנוספים- בתיק זה לא מופיעים שטחי בניה נוספים, ע"כ הוועדה לא דנה בבקשות שלא הוצעו, באם הוגשו התנגדויות בתיק מקביל והעוודה תחליט לזמן- ידונו ההתנגדויות בתיק המקביל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2010/0312.02</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת יח"ד חדשה ברח"י הנרד 6, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צקבאשוילי מיכאל
עורך הבקשה	מהנדס תמייב יעקב
מתכנן השלד	מהנדס תמייב יעקב
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הנרד 6, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	141	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3011	תחילת תוקף	11/01/1987			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין בן 2 קומות הכולל תוספת בינוי בקומת המרתף ובחלל הרעפים, סה"כ 8 יח"ד, ברח' הנרד 6, עיר גנים, גוש: 30437, חלקה: 141.

מצב מוצע:

קומה 1, מפלס +3.06: מוצע תוספת בינוי בחזית הצפונית והדרומית ומרפסת זיז לא מקורה בחזית הדרומית.

מוצע שינוי הכניסה לבית ויצירת כניסה נוספת למדרגות הפונות לקומת הגג.

קומה 2, מפלס +6.12: מוצעת תוספת קומה חדשה המהווה תוספת יח"ד חדשה, התוספת כוללת ממ"ד בחזית הדרומית ומרפסת גג בחזית הצפונית והדרומית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח הבינוי בגין בניה שלא בהינף אחד"

"הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת בניה בשונה מנספח הבינוי"

"הקלה מנספח הבינוי שינויים בפתחים לכיוון החזית הצפונית והחזית הדרומית"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 141, 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 התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תוכנית 63255, ישנם שינויים קלים מנספח הבינוי, מובא לדחיה היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון.

תנאים טרם דיון : תברואה - חסר, יש להשלים, התנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: מתנגד א' *מתנגד לבניה שאינה בהינף אחד *ישנה דרישה לחיזוק המבנה, המבקש אינו מתכנן לבצע זאת. *חלוקת השטחים בתב"ע אינה שוויונית, לקומות העליונות פי 3 מהקומות התחתונות, ומדגיש שאינו חתם על התב"ע. *מבקש לישם את כל סעיפי התב"ע. מתנגד ב' *מציין שבתקופת התב"ע אביו היה בבית אבות, הדיירים הגישו תוכנית לא שוויונית, לדיירי הגג הוסיפו 4 יח"ד נוספות ולקרקע תוספת במרתף שאינה כלכלית. *מציעים להרוס את הגינה, ולהציע תחתיה חניות. *חתימה של אביו ושכנים נוספים בשלב התב"ע זוייפה. מתנגד ג' *מתנגד לבניה שאינה בהינף אחד, ישנה דרישה לחיזוק ויודע שאין בכוונת המבקש לבצע זאת, חתימתי בתב"ע, במידה והיא מופיעה הינה מזוייפת. הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות		

כנדרש, לעניין חיזוק מבנים, תהא דרישה מע"ב להגיש אישור נוהל בקרה הנדסית 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 63255 תחילת תוקף: 06.06.2016 ייעוד הקרקע: מגורים ב' *התוכנית מבטלת את תוכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' קומות וגובה בניה, המוצע אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 63255 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות והריסה.	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע תוספת בינוי בקומה 1 בהתאם לנספח הבינוי ותוספת יח"ד תואמת נספח, אין יש שינוי במרפסת גג המוצעת בחזית הדרומית, עקב ממ"ד המוצע בהתאם לקיים בקומת הקרקע, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 63255 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי ע"ק: מותר עפ"י תבע: 1189.6 מ"ר, מוצע: 94.58 מ"ר, סה"כ: 138.30 מ"ר, השטחים המוצעים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי ואף פחות מהמאושר לבניה ע"כ אין חריגה בשטחי הבניה המוצעים. ש.שרות ע"ק: מותר עפ"י תב"ע: 178.52 מ"ר, מוצע: 26.88 מ"ר, שטחי השרות המוצעים בבקשה הינם בשונה מספח הבינוי, בנפסח חישוב שטחים ניתן לראות כי התוכנית נתנה 12 מ"ר לכל מרחב מוגן, המוצע עומד במותר. ממ"ד - מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מאושר קיים בקומת הקרקע, במסגרת קווי הבניין. מרפסת זיז: קומה 1, מפלס +3.06, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 9.16 מ"ר, עפ"י נספח הבינוי, במסגרת קווי הבניין למרפסות - אין מניעה לאשר. מרפסת גג: קומה ב', מפלס +6.12: חזית צפונית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 12.19 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. חזית דרומית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשונה מנספח		

הבינוי במסגרת קווי הבניין, השוני נובע עקב ממ"ד המוצע בשונה מנספח הבינוי, אך כעמודה בהתאם לממ"ד הקיים בקומת הקרקע - אין מניעה לאשר. מס' קומות: מותר: 3 קומות ע"ק, ו-1 ת"ק, קיים: 3 קומות ע"ק, ו-1 ת"ק, מוצע: תוספת קומה בהתאם למותר - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: מותר: 12 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד על הגג במיקום התואם את נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. גובה בניה: מותר: גובה של 11 מ', מוצע: תוספת קומה עפ"י נספח, 11 מ'. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בנידון - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - חסר, יש להשלים, התנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית:		

מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תוכנית 63255, ישנם שינויים קלים מנספח הבינוי, מובא לדחיה היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: מתנגד א' *מתנגד לבניה שאינה בהינף אחד *ישנה דרישה לחיזוק המבנה, המבקש אינו מתכנן לבצע זאת. *חלוקת השטחים בתב"ע אינה שוויונית, לקומות העליונות פי 3 מהקומות התחתונות, ומדגיש שאינו חתם על התב"ע. *מבקש לישם את כל סעיפי התב"ע. מתנגד ב' *מציין שבתקופת התב"ע אביו היה בבית אבות, הדיירים הגישו תוכנית לא שוויונית, לדיירי הגג הוסיפו 4 יח"ד נוספות ולקרקע תוספת במרתף שאינה כלכלית. *מציעים להרוס את הגינה, ולהציע תחתיה חניות. *חתימה של אביו ושכנים נוספים בשלב התב"ע זוייפה. מתנגד ג' *מתנגד לבניה שאינה בהינף אחד, ישנה דרישה לחיזוק ויודע שאין בכוונת המבקש לבצע זאת, חתימתי בתב"ע, במידה והיא מופיעה הינה מזוייפת. הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, לעניין חיזוק מבנים, תהא דרישה מע"ב להגיש אישור נוהל בקרה הנדסית למוצע.		

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.		
הקלה מנספח הבינוי בגין בניה שלא בהינף אחד. הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת בניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה מנספח הבינוי שינויים בפתחים לכיוון החזית הצפונית והחזית הדרומית.	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.

מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תוכנית 63255, ישנם שינויים קלים מנספח הבינוי, מובא לדחיה היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון.

תנאים טרם דיון :

תברואה - חסר, יש להשלים, התנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

מתנגד א'

*מתנגד לבניה שאינה בהינף אחד

*ישנה דרישה לחיזוק המבנה, המבקש אינו מתכנן לבצע זאת.

*חלוקת השטחים בתב"ע אינה שוויונית, לקומות העליונות פי 3 מהקומות התחתונות, ומדגיש שאינו חתם על התב"ע.

*מבקש לישים את כל סעיפי התב"ע.

מתנגד ב'

*מציין שבתקופת התב"ע אביו היה בבית אבות, הדיירים הגישו תוכנית לא שוויונית, לדיירי הגג הוסיפו 4 יח"ד נוספות ולקרקה תוספת במרתף שאינה כלכלית.

*מציעים להרוס את הגינה, ולהציע תחתיה חניות.

*חתימה של אביו ושכנים נוספים בשלב התב"ע זוייפה.

מתנגד ג'

*מתנגד לבניה שאינה בהינף אחד, ישנה דרישה לחיזוק ויודע שאין בכוונת המבקש לבצע זאת, חתימתי בתב"ע, במידה והיא מופיעה הינה מזוייפת.

הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, לעניין חיזוק מבנים, תהא דרישה מע"ב להגיש אישור נוהל בקרה הנדסית 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0186.00</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	בית תפילה
מהות בקשה	הקמת מבנה בית כנסת בן שלוש קומות עבור קהילת באורך.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת קהילת באורך ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל קופרשטוק ירון
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יעקב בן דב , מקור חיים רחוב יעקב בן דב, מקור חיים.

גוש	חלקה	בשלמות
30141	140	לא
30141	203	לא
30141	145	לא
30141	199	לא
30141	213	לא
30141	215	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3045	תחילת תוקף	11/12/1983			

תאור הבקשה

בשכונת מקור חיים, רח' יעקב בן דב בגוש 30141 חלקה ארעית [302] וחלקה 215, מגרשים ה-9 ו-9 מוצע מבנה חדש בן 3 קומות, עבור בית כנסת קהילת 'באורך'.

המבנה מוצע במרכז המגרש.

בנוסף, מתוכנן במגרש בצדו המערבי מבנה בן 3 קומות, עבור מרכז קהילתי ומעון יום 3 כיתות וכן פיתוח שטח המגרש, בבקשה נפרדת בת.ב. 2023/380.

עוד מתוכנן במגרש בצדו המזרחי מבנה בן 5 קומות, עבור עמותת 'צעד קדימה', בבקשה נפרדת בת.ב. 2023/306.

הכניסה הראשית למבנה בית הכנסת מתוכננת מצידה הצפוני של החלקה, במפלס $731.33 = -0.17$.

הכניסה המשנית למבנה בית הכנסת מתוכננת מצד צפון-מזרח של החלקה, במפלס $731.03 = -0.47$.

בנוסף מתוכננת כניסה משנית לחדר מדרגות דרומית לחלקה במפלס $727.40 = -4.10$ וכן מתוכננת כניסה משנית לאולם רב תכליתי דרומית לחלקה במפלס $727.27 = -3.97$.

קומת מרתף מפלס $727.42 = -4.08$: מוצע- מבואת כניסה, אולם רב תכליתי, ממ"מ המשמש כח. שירות, מטבחון מחמם, ח. שירותים, מדרגות ומעלית.

קומת קרקע מפלס $731.50 = +0.00$: מוצע- אולם תפילה, כניסת גברים, כניסת נשים, ממ"מ המשמש כחדר רב, ח. שירותים, מעלית ומדרגות.

קומה 1+ גלריה מפלס $735.75 = +4.25$: מוצע- עזרת נשים עם יציאה למרפסת גג, מעלית ומדרגות.

קומת גג מפלס $739.15 = +7.65$: מוצעים גגות במפלסים שונים.

גג שטוח- פ.ב. $739.15 = +7.65$

גגות שטוחים- פ.ב. $740.15 = +7.65$

שטחים: סה"כ מוצע $1,082.92$ מ"ר.

חניה: מוצע פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש מצדו המזרחי, עוד מוצעות חניות בחניון ברחוב הרכבים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9. מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת: בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל	

תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת "...". בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבניני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון. בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר". מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת : בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנין ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ" תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'. פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח: י- ידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של כ-1 082.92 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור בית הכנסת בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 410ב' ו אושרה ב יום 14/09/2022 - הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045 . לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 05/12/2023 שטחים : סה"כ שטח מוצע 1,082.92 מ"ר.		

מוצע בבקשה זו: מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 522.74 מ"ר שירות-25.64 מ"ר, סה"כ-548.38 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 509.12 מ"ר שירות-25.42 מ"ר, סה"כ-534.54 מ"ר. סה"כ: 1,0812.92 מ"ר (עיקרי 1,031.86 מ"ר, שירות: 51.06 מ"ר.) התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה. בתכנית הבינוי 410ב הוצגו שטחים לכלל הפונקציות במגרש: הטבלה תואמת את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל. חניה : מוצעות 20 מ"ח מצדו המזרחי של המגרש, מחוץ לגבולות המגרש בשטח המיועד ל"דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מוצעת/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 3045 ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים, ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת את כל הפונקציות במגרש: שימוש: כמות: תקן: חניה פרטית: חניה תפעולית: מפרץ העלאה: חניות נכים מוצעות: בית כנסת 1,032 מ"ר 1:50 דרוש- 21 דרוש- 0 - - מוצע- 11*** מוצע- 1 - - #x200f200ממעון יום#3 #x200f #x200f כיתות/ 1 לכיתה דרוש- - 12#x200f 470 מ"ר +1:40 מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה (עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה		

אבות סיעודי) מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - - מפרץ מוצע: 19 - - הורדה סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2 מוצע: **32 מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2 הערות לטבלה: *עפ"י תקן חניה 5166ב' ולפי סעיף 14.6.3: רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. *מוצעות 32 מ"ח- 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. ***עפ"י תקן 5166ב', רשאית הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה. ****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול. התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024: !!! משוחרר לדין בוועדה בלבד !!! היתרים משויכים לתוכנית זו 2023/0186.00 2023/0306.00 2023/0380.00 לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש : תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי ש י ט מ י ע ו גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם ." בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24:		

והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתויק בארכיב האופטי). להלן חו"ד: "אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים." אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3532 ,3045 תחילת תוקף: 20/11/1986 ,01/09/1983 ייעוד הקרקע: שטח לבניני ציבור תכניות כפופות: לתכנית מתאר 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתכנית 3045 סעיף 8- סע' סטייה ניכרת קווי בניין הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין מספר קומות 3 גבהים	07/07/2024	חוות דעת תכנונית

+9.55 שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1,031.86 מ"ר שטחי שרות: סה"כ שטח שירות מוצע: 51.06 מ"ר ממדים 2 תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9. מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת: בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת...." בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבניני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון.		

בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר". מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת : בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנין ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ"מ" תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'. פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח: י- ידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של כ-1 082.92 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור בית הכנסת בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 410ב' ו אושרה ביום 14/09/2022 - הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 05/12/2023 שטחים : סה"כ שטח מוצע 1,082.92 מ"ר. מוצע בבקשה זו: מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 522.74 מ"ר שירות-25.64 מ"ר, סה"כ-548.38 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 509.12 מ"ר שירות 25.42 מ"ר, סה"כ-534.54 מ"ר.		

הורדה סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2 מוצע: **32 מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2 הערות לטבלה: *עפ"י תקן חניה 5166ב' ולפי סעיף 14.6.3: רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. *מוצעות 32 מ"ח- 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. ***עפ"י תקן 5166ב', רשאית הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה. ****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול. התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024: !!! משוחרר לדין בוועדה בלבד !!! היתרים משויכים לתוכנית זו 2023/0186.00 2023/0306.00 2023/0380.00 לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש : תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיע גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם." בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24: והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתוּיק בארכיב האופטי). להלן חו"ד: "אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים."		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/11/2023	אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.
(1) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 1082.92 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר יישמש עבור בית הכנסת בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 410 ב' ואושרה ביום 14.09.2022. (2) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045.		

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
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	השלמת ותיקון טבלת השטחים המתוכננים במגרש.	14
	תנאי לקבלת היתר יהיה איחוד מגרשים 9 ה	15
	אישור חברת החשמל	16
	אישור רשות העתיקות	17
	תנאי להיתר (הסדרי תנועה) יש להגיש: תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת	18
	לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש תוכנית חתומה	19
	יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיעו את השינויים ולקבל את אישורם	20
	תיקון ההרמוניקה, רה-תכנון דרומית למבנה ב"כ.	21
	העלאה כצרופה למערכת חו"ד אקוסטית.	22

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9.

מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת:

בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת...".

בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבניני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון.

בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר".

מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת:

בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנין ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ"

תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'.

פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח:

י- ידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של כ-1, 082.92 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור בית הכנסת בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 410ב' ו אושרה ביום 14/09/2022

- הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045 .

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תום מועד התנגדויות: 05/12/2023

שטחים: סה"כ שטח מוצע 1,082.92 מ"ר.

מוצע בבקשה זו:

מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 522.74 מ"ר שירות-25.64 מ"ר, סה"כ-548.38 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 509.12 מ"ר שירות 25.42 מ"ר, סה"כ-534.54 מ"ר.

סה"כ: 1,0812.92 מ"ר (עיקרי 1,031.86 מ"ר, שירות: 51.06 מ"ר.)

התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה.

בתכנית הבינוי 410ב הוצגו שטחים לכלל הפונקציות במגרש: הטבלה תואמת את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל.

חניה : מוצעות 20 מ"ח מצדו המזרחי של המגרש, מחוץ לגבולות המגרש בשטח המיועד ל"דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מוצעת/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 3045 ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים, ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת את כל הפונקציות במגרש:

שימוש: כמות: תקן: חניה פרטית: חניה תפעולית: מפרץ העלאה: חניות נכים מוצעות:

בית כנסת 1,032 מ"ר 1:50 דרוש- 21 דרוש- 0 - -

מוצע- 11*** מוצע- 1 - -

12#x200f - 3#x200f #x200f 1 ליתיה דרוש- 12#x200f -

470 מ"ר +1:40 מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל

מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל

צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה

(עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה

אבות סיעודי)

מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - -

מפרץ מוצע: 19 - -

הורדה

סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2

מוצע: **32 מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2

הערות לטבלה:

*עפ"י תקן חניה 5166ב' ולפי סעיף 14.6.3: רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.

*מוצעות 32 מ"ח- 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599.

***עפ"י תקן 5166ב', רשאית הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה.

****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול.

התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024:

!!! משוחרר לדיון בוועדה בלבד !!!

היתרים משויכים לתוכנית זו

2023/0186.00

2023/0306.00

2023/0380.00

לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש :

תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת

לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי ש י ט מ י ע ו גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם ."

בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24:

והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתויק בארכיב האופטי). להלן חו"ד:

"אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים."

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0380.00</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	הקמת מבנה עבור מרכז קהילתי 2 קומות מעל קומת מעון יום 3 כיתות ופיתוח שטח משותף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף מבני ציבור עיריית י-ם
עורך הבקשה	אדריכל רייפר ניר
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יעקב בן דב , מקור חיים מתחם ציבורי מקור חיים- מגרש 9

גוש	חלקה	בשלמות
30141	140	כן
30141	203	כן
30141	213	כן
30141	199	כן
30141	145	כן
30141	215	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
3045	תחילת תוקף	11/12/1983			
3045	תחילת תוקף	11/12/1983			
3532	תחילת תוקף	20/11/1986			

תאור הבקשה

בשכונת מקור חיים, רח' יעקב בן דב בגוש 30141 חלקה ארעית [302] וחלקה 215, מגרשים ה-9 ו-9 מוצע מבנה חדש בן 3 קומות, עבור מרכז קהילתי ומעון יום 3 כיתות וכן פיתוח שטח המגרש.

המבנה מוצע בצדו המערבי של המגרש.

בנוסף, מתוכנן במרכז המגרש מבנה בן 3 קומות עבור בית כנסת 'באורך', בבקשה נפרדת בת.ב. 2023/186.

עוד מתוכנן במגרש בצדו המזרחי מבנה בן 5 קומות, עבור עמותת 'צעד קדימה', בבקשה נפרדת בת.ב. 2023/306.

הכניסה הראשית למתנ"ס מתוכננת מרחוב יעקב בן דב מצידה המזרחי של החלקה, במפלס $+0.00=731.50$, ע"י גרם מדרגות ורמפות מצפון-מערב לחלקה.

הכניסה הראשית למעון יום מתוכננת מצד צפון-מערב של החלקה ע"י גרם מדרגות ורמפה במפלס $-4.00=727.50$.

בנוסף מתוכננת כניסה משנית לחצר משק המוביל למחסן וכן לחדר משאבות ומאגר מים, בצד צפון-מערב לחלקה במפלס $-4.00=727.50$.

קומה 1- מפלס $+726.50=-4.00$: מוצע קומת מעון יום: מבואת כניסה, 3 כיתות-כל כיתה כוללת: חלל כיתה עם כיור, ח. שירותים, מחסן ויציאה לחצר, ממ"מ, ח. הנהלה עם יציאה למרפסת, מטבח מבשל, ח. כביסה, שירותים ומחסן עם יציאה לחצר משק, חדר משאבות ומאגר מים.

קומת קרקע מפלס $+0.00=731.50$: מוצע מרכז קהילתי: קפיטריה, לובי עם גרם מדרגות פתוח המוביל לקומה 1, ח. מזכירות והנהלה, אולם רב תכליתי, אולם סטודיו, ממ"מ, ח. שירותים, מעלית ומדרגות חירום חיצוניות.

קומה 1 מפלס $+734.80=+4.30$: מוצע מרכז קהילתי: 3 ח. חוגים, מעבר עם יציאה למרפסת, ח. אב בית, חלל עיון, ממ"מ, ח. שירותים והלבשה, מעלית ומדרגות חירום חיצוניות.

קומת גג מפלס $+738.15=+7.65$: מוצעים גגות במפלסים שונים.

גג שטוח- פ.ב. $+739.15=+7.65$

גג שטוח פיר מעלית- פ.ב. $+740.15=+8.65$

גגות שטוחים- פ.ב. $+731.48=-0.02$ ו-פ.ב. $+731.18=-0.32$

שטחים: סה"כ מוצע 1,731.86 מ"ר.

חניה: מוצע פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש מצדו המזרחי, עוד מוצעות חניות בחניון ברחוב הרכבים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9. מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת: בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת..." בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבנייני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון. בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר". מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת: בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנייני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ" תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'. פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח: - ידוע הציבור בדבר תכנית בינוי בהיקף של כ-1730 מ"ר שיבנו ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מרכז קהילתי ו-3 כיתות מעונות יום. בהתאם לתכנית בינוי 410ב' שאושרה בתאריך 14/09/2022		את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה (עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה אבות סיעודי) מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - - מפרץ מוצע: 19 - - הורדה סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2 מוצע: **32 מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2 הערות לטבלה: *עפ"י תקן חניה 5166' ולפי סעיף 14.6.3: רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. *מוצעות 32 מ"ח- 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. ***עפ"י תקן 5166', רשאת הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה. ****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול. התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024: !!! משוחרר לדיון בוועדה בלבד !!! היתרים משוייכים לתוכנית זו 2023/0186.00 2023/0306.00 2023/0380.00 לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש :		

תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי ש י ט מ י ע ו גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם." בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24: והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתוּיק בארכיב האופטי). להלן חו"ד: "אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים." אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3532 , 3045 תחילת תוקף: 20/11/1986 , 01/09/1983 ייעוד הקרקע: שטח לבניני ציבור תכניות כפופות: לתכנית מתאר 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתכנית 3045 סעיף 8- סע' סטייה ניכרת	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין		
הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין		
מספר קומות		
3		
גבהים		
8.85 מ'		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1,569.78 מ"ר		
שטחי שרות:		
סה"כ שטח שירות מוצע: 162.08 מ"ר		
ממדים		
3		
תנאים טרם דיון		
הושלמו		
חוות דעת אדריכלית		
על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9.		
מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת:		
בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62.		

בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת..." בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבנייני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון. בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר". מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת: בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנין ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 410 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ" תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'. פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח: - ידוע הציבור בדבר תכנית בינוי בהיקף של כ-1730 מ"ר שיבנו ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מרכז קהילתי ו-3 כיתות מעונות יום. בהתאם לתכנית בינוי 410ב' שאושרה בתאריך 14/09/2022 - הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		

תום מועד התנגדויות : 10/10/2023 שטחים : סה"כ שטח מוצע 1,731.86 מ"ר. מוצע בבקשה זו: מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 961.84 מ"ר שירות-31.72 מ"ר, סה"כ-993.56 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 607.94 מ"ר שירות 130.36 מ"ר, סה"כ-738.3 מ"ר. סה"כ: עיקרי 1569.78 מ"ר, שירות: 162.08 מ"ר. התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה. בתכנית הבינוי 410ב הוצגו שטחים לכלל הפונקציות במגרש: הטבלה תואמת את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל. סה"כ שטח מוצע: 1,731.86 מ"ר חניה : מוצעות 20 מ"ח מצדו המזרחי של המגרש, מחוץ לגבולות המגרש בשטח המיועד ל"דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מוצעת/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 3045 ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים, ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת את כל הפונקציות במגרש: שימוש: כמות: תקן: חניה פרטית: חניה תפעולית: מפרץ העלאה: חניות נכים מוצעות: בית כנסת 1,032 מ"ר 1:50 דרוש- 21 דרוש- 0 - - מוצע- 11*** מוצע- 1 - - #x200f#ממעון יום#3 #x200f #x200f כיתות/ 1 לכיתה דרוש- 12#x200f - 470 מ"ר +1:40 מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל		

צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה (עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה אבות סיעודי) מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - - מפרץ מוצע: 19 - - הורדה סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2 מוצע: **32 מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2 הערות לטבלה: *עפ"י תקן חניה 5166' ולפי סעיף 14.6.3: רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. *מוצעות 32 מ"ח- 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. ***עפ"י תקן 5166', רשאית הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה. ****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול. התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024: !!! משוחרר לדיון בוועדה בלבד !!! היתרים משוייכים לתוכנית זו 2023/0186.00 2023/0306.00 2023/0380.00 לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש: תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיעו גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם."		

בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24: והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתוּיֵק בארכיב האופטי). להלן חו"ד: "אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים." אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
ידוע הציבור בדבר תכנית בינוי בהיקף של כ-1730 מ"ר שיבנו ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מרכז קהילתי ו-3 כיתות מעונות יום. בהתאם לתכנית בינוי 410ב' שאושרה בתאריך 14/09/2022 והקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045	23/10/2023	הכנת נוסח פרסום

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור חברת החשמל	14
	אישור רשות העתיקות	15

16	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
17	עפ"י החלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי- יהיה איחוד מגרשים 9 ה
18	השלמת ותיקון טבלת השטחים המתוכננים במגרש.
19	אישור תוכניות תאורה במחלקת המאור.
20	תנאי להיתר (הסדרי תנועה) יש להגיש: תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת
21	קבלת אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי)
22	יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיעו את השינויים ולקבל את אישורם
23	עדכון תכנית תנועה לאור הערות מונל כץ
24	עדכון תכנית תברואה לאור הערות מונל כץ
25	חוות דעת מחלקת הדרכים
26	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9.

מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת:

בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת...".

בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבניני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון.

בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר".

מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת:

בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנין ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ"

תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'.

פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח:

- ידוע הציבור בדבר תכנית בינוי בהיקף של כ-1730 מ"ר שיבנו ב-3 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מרכז קהילתי ו-3 כיתות מעונות יום. בהתאם לתכנית בינוי 410ב' שאושרה בתאריך 14/09/2022

- הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045 .

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תום מועד התנגדויות : 10/10/2023

שטחים : סה"כ שטח מוצע 1,731.86 מ"ר.

מוצע בבקשה זו:

מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 961.84 מ"ר שירות-31.72 מ"ר, סה"כ-993.56 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 607.94 מ"ר שירות 130.36 מ"ר, סה"כ-738.3 מ"ר.

סה"כ: עיקרי 1569.78 מ"ר, שירות: 162.08 מ"ר.

התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה.

בתכנית הבינוי 410ב' הוצגו שטחים לכלל הפונקציות במגרש: הטבלה תואמת את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל.

סה"כ שטח מוצע: 1,731.86 מ"ר

חניה : מוצעות 20 מ"ח מצדו המזרחי של המגרש, מחוץ לגבולות המגרש בשטח המיועד ל"דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מוצעת/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 3045 ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים, ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת את כל הפונקציות במגרש:

שימוש: כמות: תקן: חניה פרטית: חניה תפעולית: מפרץ העלאה: חניות נכים מוצעות:

בית כנסת 1,032 מ"ר 1:50 דרוש- 21 דרוש- 0 - -

מוצע- 11*** מוצע- 1 - -

470 מ"ר +1:40 מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל

מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל

צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה

(עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה

אבות סיעודי)

מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - -

מפרץ מוצע: 19 - -

הורדה

סה"כ דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2

מוצע: 32** מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2

הערות לטבלה:

*עפ"י תקן חניה 5166' ולפי סעיף 14.6.3: רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.

*מוצעות 32 מ"ח- 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599.

***עפ"י תקן 5166', רשאת הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה.

****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול.

התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024:

!!! משוחרר לדיון בוועדה בלבד !!!

היתרים משוייכים לתוכנית זו

2023/0186.00

2023/0306.00

2023/0380.00

לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש :

תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת

לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיע גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם."

בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24:

והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתויק בארכיב האופטי). להלן חו"ד:

"אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים."

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/07/2024 - כה תמוז תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/15
מספר בקשה	<u>2023/0306.00</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	הקמת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עבור עמותת "צעד קדימה"
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת צעד קדימה
עורך הבקשה	אסטרינסקי ויויאנה
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יעקב בן דב , מקור חיים יעקב בן דב, מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30141	140	לא
30141	203	לא
30141	213	לא
30141	199	לא
30141	145	לא
30141	215	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
3045	תחילת תוקף	11/12/1983			
3045	תחילת תוקף	11/12/1983			
3532	תחילת תוקף	20/11/1986			

תאור הבקשה

בשכונת מקור חיים, רח' יעקב בן דב בגוש 30141 חלקה ארעית [302] וחלקה 215, מגרשים ה-9 ו-9 מוצע מבנה חדש בן 5 קומות עבור עמותת "צעד קדימה".

המבנה מוצע בצדה המזרחי של החלקה.

בנוסף, מתוכנן במרכז המגרש מבנה בן 3 קומות עבור בית כנסת 'באור', בבקשה נפרדת בת.ב. 2023/186.

עוד מתוכנן במגרש בצדו המערבי מבנה בן 3 קומות, עבור מרכז קהילתי ומעון יום 3 כיתות וכן פיתוח שטח המגרש, בבקשה נפרדת בת.ב. 2023/380.

הכניסה הראשית למבנה מצידה המזרחי של החלקה מרחוב יעקב בן דב במפלס $+0.00=+731.00$ הכניסה הינה נגישה ע"י רמפה.

הכניסה המשנית למבנה מצידה הצפוני של החלקה מרחוב יעקב בן דב במפלס $+0.00=+731.00$

קומה 1- מפלס $+727.40=-3.60$: מוצע- חדר כושר עם חצר אנגלית, ממ"ק המשמש כחדר תעסוקה, חדרי שירות, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ו-2 מעליות.

קומה 0 מפלס $+0.00=+731.00$: מוצע- לובי כניסה, ח. הנהלה, ממ"ק המשמש כחדר השכלה, מלתחה, חדר אוכל עם מטבח חימום, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ו-2 מעליות.

קומה 1 מפלס $+734.60=+3.60$: מוצע- חדר אומנות עם יציאה למרפסת, ח. תנור וח. שירות, ממ"ק המשמש כחדר השכלה, מבואה עם יציאה למרפסת גג, ח. צוות, ח. עו"ס עם יציאה למרפסת, 3 חדרי טיפולים, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ו-2 מעליות.

קומה 2 מפלס $+738.20=+7.20$: מוצע- מבואה, ח. מנהל עמותה עם יציאה למרפסת, חדרי הנהלה ומזכירות, ממ"ק המשמש כחדר ישיבות, שירותי צוות, 2 גרמי מדרגות ו-2 מעליות, דירת אמון הכוללת: סלון עם יציאה למרפסת, מטבח, 3 חדרי שינה, 2 חדרי שירותים.

קומת גג מפלס $+741.80=+10.80$: מוצע- מבואה, מטבחון, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ו-2 מעליות, 2 מרפסות גג.

קומת גג עליון מפלס $+745.00=+14.00$: מוצעים גגות במפלסים שונים.

גג שטוח- פ.ב. $+745.00=+14.00$

גג שטוח פיר מעלית- פ.ב. $+746.05=+15.05$

מרפסות גג- פ.ב. $+741.70=+10.70$ ופרגולות במפלס $+745.00=+14.00$

שטחים: סה"כ מוצע 1,607.25 מ"ר.

חניה: מוצע פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש מצדו המזרחי, עוד מוצעות חניות בחניון ברחוב הרכבים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

	מתאריך	
על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9. מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת: בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת...". בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבניני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון. בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר". מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת : בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנין ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ" תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'. פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח: - ידוע הציבור בדבר תכנית בינוי בהיקף של כ- 1,607.25	23/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

- 12#x200f 470 מ"ר +1:40 מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה (עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה אבות סיעודי) מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - - מפרץ מוצע: 19 - - הורדה סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2 מוצע: **32 מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2 הערות לטבלה: *עפ"י תקן חניה 5166ב' ולפי סעיף 14.6.3: רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. *מוצעות 32 מ"ח- 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. ***עפ"י תקן 5166ב', רשאית הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה. ****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול. התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024: !!! משוחרר לדין בוועדה בלבד !!! היתרים משויכים לתוכנית זו 2023/0186.00 2023/0306.00		

2023/0380.00 לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש : תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי ש י ט מ י ע ו גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם . בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24: והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתויק בארכיב האופטי). להלן חו"ד: "אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים." אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3532 ,3045 תחילת תוקף: 20/11/1986 ,01/09/1983 ייעוד הקרקע: שטח לבניני ציבור תכניות כפופות: לתכנית מתאר 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתכנית 3045 סעיף 8- סע' סטייה ניכרת	07/07/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין מספר קומות 5 גבהים 15.60 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1,432.86 מ"ר שטחי שרות: סה"כ שטח שירות מוצע: 174.39 מ"ר ממ"קים 4 תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה		

ותכנית 3532 על מגרש 9. מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת: בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת..." בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבנייני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון. בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר". מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת: בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62. בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנייני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד". תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 3 2 /14/09 תכנית בינוי 4 10 ב' ו' כן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ" תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'. פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח: - ידוע הציבור בדבר תכנית בינוי בהיקף של כ- 1,607.25 מ"ר שיבנו ב- 5 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור עמותת צעד קדימה. ב כפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 410ב' ו אושרה ב יום 14/09/2022		

- הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045 . לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 21/11/2023 שטחים : סה"כ שטח מוצע 1,607.25 מ"ר. מוצע בבקשה זו: מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 1,075.28 מ"ר שירות- 129.93 מ"ר, סה"כ- 1,205.21 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 357.58 מ"ר שירות 44.46 מ"ר, סה"כ- 402.04 מ"ר. סה"כ: 1,607.25 עיקרי 1,432.86 מ"ר, שירות: 174.39 מ"ר. התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה. בתכנית הבינוי 410 ב הוצגו שטחים לכלל הפונקציות במגרש: הטבלה תואמת את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל. חניה : מוצעות 20 מ"ח מצדו המזרחי של המגרש, מחוץ לגבולות המגרש בשטח המיועד ל"דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מוצעת/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 3045 ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים, ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת את כל הפונקציות במגרש: שימוש: כמות: תקן: חניה פרטית: חניה תפעולית: מפרץ העלאה: חניות נכים מוצעות: בית כנסת 1,032 מ"ר 1:50 דרוש- 21 דרוש- 0 - - מוצע- 11*** מוצע- 1 - - #x200f#ממעון יום#3 #x200f#x200f כיתות/ 1 לכיתה דרוש- 12#x200f - 470 מ"ר +1:40 מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל		

צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה (עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה אבות סיעודי) מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - - מפרץ מוצע: 19 - - הורדה סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2 מוצע: **32 מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2 הערות לטבלה: *עפ"י תקן חניה 5166' ולפי סעיף 14.6.3: רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. *מוצעות 32 מ"ח- 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. ***עפ"י תקן 5166', רשאית הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן חנייה. ****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול. התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024: !!! משוחרר לדיון בוועדה בלבד !!! היתרים משוייכים לתוכנית זו 2023/0186.00 2023/0306.00 2023/0380.00 לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש : תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת		

לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי ש י ט מ י ע ו גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם." בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24 והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתוּיק בארכיב האופטי). להלן חו"ד: "אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים." אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
1. יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 1607.25 מ"ר שיבנה ב-5 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור עמותת צעד קדימה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 410 ב' ואושרה ביום 14.09.2022. 2. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור חברת החשמל
16	אישור רשות העתיקות
17	תנאי לקבלת היתר יהיה איחוד מגרשים 9 ה
18	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
19	תנאי להיתר (הסדרי תנועה) יש להגיש: תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת
20	לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש תוכנית חתומה
21	יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי שיטמיעו את השינויים ולקבל את אישורם
22	אישור איכות הסביבה כי כל התנאים להיתר מולאו.
23	להעלות כצורפה למערכת חו"ד אקוסטית.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות התכניות הבאות: תכנית 3045 על מגרש ה ותכנית 3532 על מגרש 9.

מגרש ה- תכנית 3045 משנת 1983 קובעת:

בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 8 - הקלות - נקבע "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת...".

בסעיף 10 – ייעוד "שטח לבנייני ציבור" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

בסעיף 10(א) - שימוש, במגרש (ה) השימוש מועדון.

בסעיף 21 – עקירות עצים: "לא תותר עקירת עצים הקיימים אלא באישור המחלקה לשפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לתכנון העיר".

מגרש 9- תכנית 3532 משנת 1986 קובעת:

בסעיף 7 כפיפות: כפיפות לתכנית מתאר 62.

בסעיף 9 – ייעוד "שטח לבנין ציבורי" וכן "תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד".

תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 32/14/09 תכנית בינוי 104 ב' וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להלן החלטת הוועדה: "הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: "מאחר ומוצע בינוי בין שני מגרשים, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר. יש

לצמצם את קיר התמך הדקורטיבי לחזית בית הכנסת (ת.ב. 2023/186) עד לגובה 1.20 מ"

תצ"ר: הבינוי המבוקש מתוכנן על שני מגרשים ה-9 – נדרש אישור תצ"ר כתנאי להיתר כחלק מהחלטת וועדה לעניין אישור תכנית בינוי 410ב'.

פרסום: התבצע פרסום לפי הנוסח:

- ידוע הציבור בדבר תכנית בינוי בהיקף של כ- 1,607.25 מ"ר שיבנו ב- 5 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור עמותת צעד קדימה. ב כפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 410ב' ו אושרה ב יום 14/09/2022

- הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת/הרחבת דרך לפי תכנית 3045.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תום מועד התנגדויות : 21/11/2023

שטחים : סה"כ שטח מוצע 1,607.25 מ"ר.

מוצע בבקשה זו:

מעל לכניסה הקובעת: עיקרי- 1,075.28 מ"ר שירות-129.93 מ"ר, סה"כ-1,205.21 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 357.58 מ"ר שירות 44.46 מ"ר, סה"כ-402.04 מ"ר.

סה"כ: 1,607.25 עיקרי 1,432.86 מ"ר, שירות: 174.39 מ"ר.

התכניות החלות במקום אינן קובעות לעניין שטחי הבניה.

בתכנית הבינוי 410ב הוצגו שטחים לכלל הפונקציות במגרש: הטבלה תואמת את השטחים המוצעים בבקשה הנ"ל.

חניה : מוצעות 20 מ"ח מצדו המזרחי של המגרש, מחוץ לגבולות המגרש בשטח המיועד ל"דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מוצעת/הרחבת דרך" עפ"י תכנית 3045 ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים, ע"פ היתר תשתיות מספר 807599. הוצגה טבלת מאזן חניה הכוללת את כל הפונקציות במגרש:

שימוש: כמות: תקן: חניה פרטית: חניה תפעולית: מפרץ העלאה: חניות נכים מוצעות:

בית כנסת 1,032 מ"ר 1:50 דרוש- 21 דרוש- 0 - -

מוצע- 11*** מוצע- 1 - -

#x200fממעון יום#3 #x200f #x200f כיתות/ 1 לכיתה דרוש- #x200f12 -

470 מ"ר 1:40+ מוצע- 0* - דרוש: 1 דרוש: 1 נכה רגיל

מפרץ הורדה מוצע: 1 מוצע: 1 נכה רגיל

צעד קדימה 15 חדרים 1:8 דרוש: 2 דרוש: 1 - דרוש: 1 נכה גבוה
(עפ"י בית מוצע: 2 מוצע: 1 - מוצע: 1 נכה גבוה
אבות סיעודי)

מתנ"ס 962 מ"ר +1:50 דרוש: 19 - -

מפרץ מוצע: 19 - -

הורדה

סה"כ: דרוש: 54 דרוש: 2 דרוש: 1 דרוש: 2

מוצע: 32** מוצע: 1 מוצע: 1 מוצע: 2

הערות לטבלה:

*עפ"י תקן חניה 5166' ולפי סעיף 14.6.3: רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה
להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.

*מוצעות 32 מ"ח - 20 חניות ועוד 12 חניות בחניון ברחוב הרכבים שבזכות הדרך ע"פ היתר
תשתיות מספר 807599.

***עפ"י תקן 5166', רשאת הוועדה לאשר תקן חנייה עבור בית כנסת עד למחצית תקן
חנייה.

****שטח אולם רב תכליתי בבית הכנסת משמש אולם למניין בימי חול.

התקבלה חו"ד של מח' התנועה ביום 17/06/2024:

!!! משוחרר לדיון בוועדה בלבד !!!

היתרים משויכים לתוכנית זו
2023/0186.00
2023/0306.00
2023/0380.00

לאחר דיון בוועדה ותנאי להיתר יש להגיש :
תוכנית המשלבת את החניות בהסדרי התנועה המתוכננים ע"י הרכבת

לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה (ירדן עוזרי) ולהגיש לנו תוכנית חתומה יש לשלוח לצת"ל את התוכנית בכדי ש י ט מ י ע ו גם הם את השינויים שלכם ולקבל את אישורם".

בהמשך לדרישה זו התקבל אישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים ביום: 22/5/24:

והוטמע ע"ג ההרמוניקה (מתויק בארכיב האופטי). להלן חו"ד:

"אין לנו התנגדות לבקשה להיתר. אין פגיעה בזכויות דרך ובתוואי רק"ל. לא תותר פגיעה בתכנית הרק"ל ובהסדרי התנועה שבצומת עם רחוב פייר קניג. ההיתר יציג על פי הצורך מסילות ומעברים/שבילי אופניים."

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.