

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2021/0072.06</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים-מגרש 101
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	י.ש. דר נכסים בע"מ י.ש. דר נכסים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל איצקין איל
מתכנן השלד	מהנדס כהאן יצחק שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תורה מציון 15, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	206	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1048826	תחילת תוקף	07/10/2023	101	מגורים ג	5814
6087	תחילת תוקף	20/12/2013			
6087	תחילת תוקף	20/12/2013			

תאור הבקשה

במתחם רשות השידור ברחוב שרי ישראל ובמקום בו הופקו היתרי בניה בתיקי רישוי 21/72-21/72.4 מבקשים במסגרת בקשה נוכחית בקשה לשינויים בהתאם לתב"ע חדשה 1048826 הכוללת הגדלת מרפסות, שינויים פנימיים במרתפי החניה ובקומות, היתר קודם עבור הבניינים בתיק 21/72.4 – מגרש 101

יצוין כי הבינוי מתבצע בפועל.

נספחי תב"ע

תכנית 1048826 אשר הופקדה בתאריך 06.06.2023 וקבלה תוקף בתאריך 07.10.2023

התוכנית מציעה שינוי קווי בניין וביטול הוראות של צמצום והבלטת מרפסות מתכנית קיימת, ע"מ לאפשר מרפסות סוכה ומרפסות מקורות לכל יחידות הדיור וכן עדכון של קווי הבניין התת קרקעיים עבור בינוי בהתאם.

סעיף 1048826.4.1.2.ב': " מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 6087 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1048826 זו, לרבות הוראות מחייבות, תמהיל ומס' יח"ד, שטחי הבניה, הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה, עיצוב אדריכלי, תנאים למתן טופס 4 וכדומה, ממשיכות לחול, ללא שינוי."

פרסום

לא בוצע פרסום בהליך פתיחת התיק

פירוט המוצע בבקשה

בקומות המרתף מוצע שינוי מיקום מחסן, ביטול קירות, שינויים בחלוקת מחסנים, הוספת חדר מונים,

מוצעות תוספות מרפסות

מוצע תוספות עמודים

בחלק מיח"ד מוצע הוזזת מיקום הכניסה לדירה

שינויים בחזיתות

שינויים פנימיים

סטיה ניכרת – מתב"ע 1048826

סעיף 6.19 קובע הוראות סטיה ניכרת לנושאים הבאים :

גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב סטיה ניכרת -להלן

מס' יח"ד המרבי בתכנית הינו מחייב - ללא שינוי

השימושים במגרש חדש מס' 600 יהיו לשם הקמת בית ספר גן ילדים, מעון יום, בית כנסת ומקוואות לפי המפורט בטבלה 5- שימושים שאינם אלה יחשבו סטיה ניכרת. לא ייבנו מקוואות ובתי כנסת טרם הקמת בית ספר בתא שטח זה". - ללא שינוי

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים - ראה סעיף להלן לעניין קווי בניין

המרווח בי הבניינים המסומנים בנספח הבינוי באות א' ו-ב' לא יקטן מ-15 מ' בציר המרכזי. המרחק בין בניינים ג' ו ד' וכן ה' ו ו' לא יקטן מ-14 מ'

סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת

בבנייני המגורים לא תותר המרת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל ומתחת למפלס ה-0.00.

גובה הבניין – סטייה ניכרת

מוצעת הגבהה של 0.4 מ' בהתאם לגובה המותר בנספח הבינוי – +36.88

מיקום/קווי בניין

סעיף 4.1.2.4 א'. קווי הבנין המירביים כמפורט להלן:

ב. תא שטח מס' 101

קווי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.

קווי הבנין המירביים לבניה מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ללא

מרפסות.

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום הם קווי בנין מירביים להקמת

המרפסות המבוקשות בתכנית זו. – יידרש להציג בבירור את קווי הבניין למרפסות על גבי הבקשה

המוצע בבקשה מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים בהתאם לתשריט התב"ע.

שטחי בניה

יתואמו מול בוחן הרישוי

סעיף 4.1.2 א': " שטחי הבניה עבור מרפסות הזיז המוצעות בתכנית, כאמור, יתווספו לשטחי הבניה המאושרים בתכנית 6087 ויחושבו בהתאם לתקנות חישוב שטחים " – המרפסות תואמות לנספח הבינוי.

סעיף 5 מפנה לתב"ע 6087 : "(3) כמאושר בתוכנית 6087 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 א. 2. לעיל. בנוסף לנ"ל, תותר תוספת של 112 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות המותחמות ב 3 קירות, הכל כמפורט בסעיף 4.1.2 א. 4. לעיל." –

מוצע עיקרי ע"ק: 66.98 מ"ר (עבור מרפסות בין 3 קירות) מותר על פי הנ"ל: 112 מ"ר.

מוצע שירות ת"ק: 81 מ"ר – אושר בהיתר קודם, יתוקן.

מוצע מרפסות זיז לא מקורה: 672 מ"ר – מותר ללא הגבלה.

מוצע מרפסות זיז מקורה: 387 מ"ר – תואם לנספחי הבינוי

מרפסות

סעיף מס' 4.1.2 ז' שבהוראות תכנית מס' 6087 (לענין מרפסות זיז) - מבוטל בזאת.

מרפסות בין 3 קירות: סעיף 4.1.2.א'3: "תותר תוספת של 112 מ"ר שטחים עיקריים בתא שטח מס' 101 עבור מרפסות המתוכננות בין 3 קירות ושמוצעות ומפורטות בנספח מס' 1 בלבד"

ראה לעיל

שלביות ביצוע

תנאי לקבלת היתר – הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ כמפורט בסעיף 4.1.2 י"א

תנאי לקבלת טופס 4 / תעודת גמר יהיה פיתוח חנייה, דרך גישה, שטחים לצרכי ציבור ושצ"פ כמפורט בסעיף 4.1.2 י"א.

מס' קומות

ללא שינוי

תמהיל יח"ד

בתב"ע 6087 בהערה לטבלה 5: "20% מסך הדירות תהיינה בשטח מרבי של 90 מ"ר"

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור מתאריך 08.07.2024

אדריכל העיר

התקבל אישור מתאריך 16.6.2024 :

אין מניעה מאדריכל העיר לשינויים המוצעים בבקשות אלו

2021/0072.05.בקשות : +2021/0072.06

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לועדת המשנה
29/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
29/07/2024	חוות דעת תכנונית
	רשות הרישוי החליטה להעביר את הבקשה לדיון בוועדת המשנה מומלץ לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים – תיקונים בתיאום עם בוחנת הרישוי חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6087 תחילת תוקף: 20/12/2013 ייעוד הקרקע: מבוקש שינויים במתחם רשות השידור ברחוב שרי ישראל ובמקום בו הופקו היתרי בניה בתיקי רישוי 21/72-21/72.4 את הבקשה מבקשים בהתאם לתב"ע חדשה 1048826 הכוללת הגדלת מרפסות, שינויים פנימיים במרתפי החניה ובקומות, היתר קודם עבור הבניינים בתיק 21/72.4 – מגרש 101 הבקשה בכללותה תואמת להוראות התכנית יידרש תיקונים עם בוחן הרישוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 בכפוף לשינויים ובתנאים – תיקונים בתיאום עם בוחנת הרישוי

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2021/0072.05</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים- מגרש 100
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	י.ש. דר נכסים בע"מ י.ש. דר נכסים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל איצקין איל
מתכנן השלד	מהנדס כהאן יצחק שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תורה מציון 17, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	207	לא
30077	205	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1048826	תחילת תוקף	07/10/2023			
1048826	תחילת תוקף	07/10/2023	100	מגורים ג	3568
6087	תחילת תוקף	20/12/2013			

תאור הבקשה

במתחם רשות השידור ברחוב שרי ישראל ובמקום בו הופקו היתרי בניה בתיקי רישוי 21/72-21/72.4 מבקשים במסגרת בקשה נוכחית בקשה לשינויים בהתאם לתב"ע חדשה 1048826 הכוללת הגדלת מרפסות, שינוי מפלס מסתורי הכביסה, וביטול קומה 3 לדירה התלת הקומתית והקצאתה לדירה הסמוכה למגרש מס' 100, היתר קודם עבור הבניינים בתיק 21/72.3

נספחי תב"ע

תכנית 1048826 אשר הופקדה בתאריך 06.06.2023 וקבלה תוקף בתאריך 07.10.2023

התוכנית מציעה שינוי קווי בניין וביטול הוראות של צמצום והבלטת מרפסות מתכנית קיימת, ע"מ לאפשר מרפסות סוכה ומרפסות מקורות לכל יחידות הדיור וכן עדכון של קווי הבניין התת קרקעיים עבור בינוי בהתאם.

סעיף 4.1.2.ב': " מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 6087 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1048826 זו, לרבות הוראות מחייבות, תמהיל ומס' יח"ד, שטחי הבניה, הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה, עיצוב אדריכלי, תנאים למתן טופס 4 וכדומה, ממשיכות לחול, ללא שינוי."

פרסום

לא בוצע פרסום בהליך פתיחת התיק

פירוט המוצע בבקשה

מוצע תוספת עמודים ושינויים פנימיים בשטחים המשותפים

מוצע שינוי מפלס מסתורי כביסה במפלס זהה למפלס הרצפה

בחזית צפונית ודרומית מוצעות הגדלת מרפסות בקומות 2,3

בקומה 11 – בבניין המערבי מבקשים ביטול קומה 3 לדירה התלת הקומתית והקצאתה לדירה הסמוכה.

מבקשים שינויים בחזיתות

הוספת קיר מבודד לגנרטור בגובה 2.70 מ' - יש להציג פרט

סטיה ניכרת – מתב"ע 1048826

סעיף 6.19 קובע הוראות סטייה ניכרת לנושאים הבאים :

גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב סטייה ניכרת - ללא שינוי

מס' יח"ד המרבי בתכנית הינו מחייב - ללא שינוי

השימושים במגרש חדש מס' 600 יהיו לשם הקמת בית ספר גן ילדים, מעון יום, בית כנסת ומקוואות לפי המפורט בטבלה 5- שימושים שאינם אלה יחשבו סטייה ניכרת. לא ייבנו מקוואות ובתי כנסת טרם הקמת בית ספר בתא שטח זה". - ללא שינוי

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים - ראה סעיף להלן לעניין קווי בניין

המרווח בי הבניינים המסומנים בנספח הבינוי באות א' ו-ב' לא יקטן מ-15 מ' בציר המרכזי. המרחק בין בניינים ג' ו' ד' ו' ו' לא יקטן מ-14 מ'

סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת

בבנייני המגורים לא תותר המרת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל ומתחת למפלס ה-0.00

מיקום/קווי בניין

סעיף 4.1.2.4 א'. קווי הבנין המירביים כמפורט להלן:

א. תא שטח מס' 100

קווי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.
קווי הבנין המירביים לבניה מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש כי
קווי בנין אלה כוללים את המרפסות המבוקשות בתכנית זו.

ב. תא שטח מס' 101

קווי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.
קווי הבנין המירביים לבניה מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ללא
מרפסות.

קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום הם קווי בנין מירביים להקמת
המרפסות המבוקשות בתכנית זו.

המוצע בבקשה מבוקש בתחום קווי הבנין המותרים בהתאם לתשריט התב"ע.

שטחי בניה

סעיף 5 מפנה לתב"ע 6087 : "(3) כמאושר בתוכנית 6087 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 א. 2. לעיל.
בנוסף לנ"ל, תותר תוספת של 112 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות המותחמות ב 3 קירות, הכל
כמפורט בסעיף 4.1.2 א. 4. לעיל." –

מוצע שטח עיקרי: 6.29 מ"ר – נותרו מבקשה קודמת: 5.33 מ"ר – חריגה של 0.96 מ"ר

מוצע: מרפסות זיז לא מקורה מוצע: 36.40 מ"ר

מרפסות זיז מקורה: 23.84 מ"ר

שלביות ביצוע

תנאי לקבלת היתר – הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ כמפורט בסעיף 4.1.2 י"א

תנאי לקבלת טופס 4 / תעודת גמר יהיה פיתוח חנייה, דרך גישה, שטחים לצרכי ציבור ושצ"פ כמפורט

בסעיף 4.1.2 י"א.

מס' קומות

ללא שינוי

תמהיל יח"ד

בתב"ע 6087 בהערה לטבלה 5: "20% מסך הדירות תהיינה בשטח מרבי של 90 מ"ר"
הדירה המבוקשת להגדלה אינה כלולה ב-20%.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור מתאריך 08.07.2024

אדריכל העיר

התקבל אישור מתאריך 16.6.2024 :

אין מניעה מאדריכל העיר לשינויים המוצעים בבקשות אלו

2021/0072.05.בקשות : +2021/0072.06

מידע קודם

	מתאריך	
רשות הרישוי החליטה להעביר את הבקשה לדיון בוועדת המשנה	05/08/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לוועדת המשנה
מומלץ לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים – תיקונים בתיאום עם בוחנת הרישוי	29/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	29/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6087 תחילת תוקף: 20/12/2013 ייעוד הקרקע: מבוקש שינויים במתחם רשות השידור ברחוב שרי ישראל ובמקום בו הופקו היתרי בניה בתיקי רישוי 21/72-21/72.4 את הבקשה מבקשים בהתאם לתב"ע חדשה 1048826 הכוללת הגדלת מרפסות, שינוי מפלס מסתורי הכביסה, וביטול קומה 3 לדירה התלת הקומתית והקצאתה לדירה הסמוכה למגרש מס' 100, היתר קודם עבור הבניינים בתיק 21/72.3 הבקשה בכללותה תואמת להוראות התכנית יידרש תיקונים עם בוחן הרישוי		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים – תיקונים בתיאום עם בוחנת הרישוי

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0400.00</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, משרדים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי
מהות בקשה	היתר הריסה, חפירה ודיפון עבור מגדל בית הכרם - מבנה בן 30 קומות למגורים (165 יח"ד), משרדים ומסחר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אזורים בנין (1965) בע"מ .
עורך הבקשה	אדריכל ישר אבנר
מתכנן השלד	אריה שגיא
מספר מתנגדים	28
מספר שכנים שלא חתמו	123

כתובת האתר

שדרות הרצל 67 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30147	312	לא
30147	310	לא
30147	295	לא
30147	296	לא
30147	305	לא
30147	313	לא
30147	314	לא
30147	298	לא
30147	306	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
894451	תחילת תוקף	31/12/2022			
894451	תחילת תוקף	31/12/2022			
894451	תחילת תוקף	31/12/2022			
894451	תחילת תוקף	31/12/2022			

תאור הבקשה

בשדרות וולפסון פינת שדרות הרצל מבקשים היתר להריסה חפירה ודיפון עבור בניית "מגדל בית הכרם"- מבנה בן 30 קומות למגורים, משרדים ומסחר הכולל 165 יח"ד, במגרשים 100,200 ו-300

שבתב"ע 894451.

במקביל, נפתח תיק הבניין מס' 23/400.1 הנמצא בהליך פתיחת תיק.

הריסת המבנה במגרש 100 מבוקש בהיתר מס' 21/469.

התקבל אישור סגן מהנדס העיר לקידום החפירה טרם אישור תיק הבניין

מסמכי התב"ע:

במקום חלה תב"ע מס' 894451 אשר הופקדה בתאריך: 10.01.2022 ואושרה בתאריך 31.12.2022

התב"ע כוללת תקנון, תשריט ונספחים

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות,

בוצע הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 38 על חדירת העוגנים לחלקות הגובלות- התקבלו 27 התנגדויות

עומק החפירה

עפ"י נספח בינוי- מפלס קומת מרתף 7- -766.3+

מוצעת חפירה בעומק של 763.00+ (עבור 7 קומות חניון ת"ק +2 מ' עד לגובה פני בטון)- אין מניעה
לאשר

מיקום/ קווי בניין- סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 23/5223 הכולל סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 894451,

עפ"י סעיף 6.9: "תותר הקמת מרתפים בגבול המגרש. יחד עם זאת יש להותיר מרווח להחדרת מי נגר
בהיקף של 20% משטח המגרש או לחילופין ע"י מערכות להחדרת מי הנגר באופן מאולץ.."

החפירה והדיפון מוצעים בתחום המגרש- כמותר.

תנאי להיתר בניה יהיה רישום התצ"ר

הריסה

מבקשים הריסת חדר השנאים שבמגרש 100, בנוסף קיים מבנה המאושר להריסה במסגרת היתר 21/469.

רצפה ראשונה

בבקשה זו לא מוצעת רצפה ראשונה

נפח החפירה

נפח חפירה מוצע: 71,112 מ"ק

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצעים עוגנים וכלונסאות – העוגנים חודרים לחלקות פרטיות ולחלקות דרך, בוצע משלוח הודעות עפ"י סעיף 36 לחלקות הצמודות.

על חדירת העוגנים לחלקות הדרך- תידרש חתימת נכסים על כתב התחייבות לעוגנים זמניים בהתאם לאישור מח' דרכים

עפ"י סעיף 6.2: "לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע"- נראה כי מוצעת חדירה לתחום תכנית הרכבת- יש לצמצם

פרטים

לא מוצגים פרטי דיפון לכלונסאות- יש להשלים

עצים

מסומנים עצים לכריתה בהתאם לתב"ע- התקבל אישור שפ"ע לבקשה

שלביות הביצוע:

עפ"י סעיף 7.1: "שלביות הביצוע תבוצע בהינף אחד- היתרי הריסה, היתרי דיפון וחפירה והיתרי מרתפים ניתן ויבוצעו בנפרד"

אישורים שהתקבלו

מחלקת דרכים:

התקבל אישור בתאריך: 06.09.2023 . נרשמו תנאים לקבלת היתר

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור בתאריך 20.09.2023

אישור מח' שפ"ע

התקבל אישור בתאריך: 04.01.2024 נרשמו תנאים לקבלת היתר

מבני ציבור:

התקבל אישור בתאריך: 13.10.2023 לפיו: " מאושר לדיון בכפוף לתיקון: סוכם כי ההיתר לחפירה ודיפון יכלול את האזור למבנה הציבורי וזאת בהתאם לתכנון המסוכם עקרונית בין היזם לבין האגף למבני ציבור. יש לסמן זאת ע"ג התכנית ובחתכים ים "- יש לכלול בבקשה את השטח למבני ציבור

בעלויות

החלקה בבעלות עיריית ירושלים- התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקשים- "אזורים בניין בע"מ" ו- "הרצל וולפסון במימושים בע"מ", וכן ע"י מחלקת נכסי העיריה לפתיחת תיק בלבד,

מידע קודם

מתאריך	
25/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים, באם הועדה תחליט שלא לזמן את המתנגדים, מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט

בתיאור הבקשה		
חוות דעת תכנונית בשדרות וולפסון פינת שדרות הרצל מבקשים היתר להריסה חפירה ודיפון עבור בניית "מגדל בית הכרם"- מבנה בן 30 קומות למגורים, משרדים ומסחר הכולל 165 יח"ד, במגרשים 100,200 ו-300 שבתב"ע 894451. במקביל, נפתח תיק הבניין מס' 23/400.1 הנמצא בהליך פתיחת תיק. הריסת המבנה במגרש 100 מבוקש בהיתר מס' 21/469. התקבל אישור סגן מהנדס העיר לקידום החפירה טרם אישור תיק הבניין במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 38 על חדירת העוגנים לחלקות הגובלות- התקבלו 27 התנגדויות- רק התנגדות אחת מתייחסת לחדירת העוגנים והיא הוסרה, התנגדויות נוספות מתייחסות לביטול מעברים להולכי רגל מרח' וולפסון אל רח' רבי בנימין והריסת חניות קיימות של דיירי רחוב רבי בנימין 13 ועוד, התנגדויות המתייחסות לבינוי. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ותיקונים כמפורט בתיאור הבקשה	25/08/2024	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
כן	אישור משרד הבריאות	8
	אישור רמ"י או אישור נכסים לגבי חלקה 298	9
	חתימת נכסים על כתב התחייבות לעוגנים זמניים בהתאם לאישור מח' דרכים	10
	רישום תצ"ר	11
	להעביר למחלקת דרכים כתב התחייבות וערבות בנקאית לעניין העוגנים	12
	הגשת התחייבות לשימור העצים בסך 43,618 ₪+ תשלום היטל כספי על סך 31,271 ₪	13
	אישור מחלקת נכסים	14
	אישור אגף תושי"ה לבקשה	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים,

באם הועדה תחליט שלא לזמן את המתנגדים, מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתיאור הבקשה

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2024/0050.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת חדר מחוזק, תוספת מחסן ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פינק אהרן ע"י יפוי כח
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

עזרת תורה 29, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30240	137	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
12598	תחילת תוקף	22/03/2010			
4162ב	תחילת תוקף	24/03/2000			
4162ב	תחילת תוקף	24/03/2000	1	אזור מגורים 2 מיוחד	6026
4162ד	תחילת תוקף	16/09/2004			
4162ד	תחילת תוקף	16/09/2004			
4162ד	תחילת תוקף	16/09/2004	1א	אזור מגורים 2 מיוחד	6034

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת בחלקה הנ"ל (בבנין המבוקש) נמצאו ההיתרים הבאים:

- הופק בתאריך 25/02/2002 בתיק 2001/392.00 עבור "תוספות בניה ל-12 מבקשים". בהיתר זה אושר 564 מ"ר לשטח עיקרי ו-86.69 מ"ר לשטח מרפסות.

- הופק בתאריך 22/08/2004 בתיק 2001/392.03 עבור "מרפסת זיז עבור יח"ד אחת". בהיתר זה אושר 7.52 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 07/04/2009 בתיק 2001/392.05 עבור "תוספת בניה עבור יח"ד אחת במפלס 6.02-". בהיתר זה אושר 45.99 מ"ר לשטח עיקרי, 3.75 מ"ר לשטח שירות ו-7.02 מ"ר לשטח מרפסות.

- הופק בתאריך 09/01/2024 בתיק 2001/392.07 עבור "תוספת בניה לבניין קיים" בהיתר זה אושר 45.50 מ"ר לשטח עיקרי ו-11.98 לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה:

מדובר בבניין קיים בעל כניסה ראשית אחת ע"י גשר, בן 5 קומות מעל קומת כניסה למבוגרים ו-2 קומות מתחת לקומת הכניסה המשמשות למגורים ומקלט. ברחוב עזרת תורה 29, בשכונת תל ארזה גוש:

30240 חלקה: 137

מצב מוצע:

קומה 1-, מפלס 3.10:-

חזית דרומית – עבור מש' דזימיטרובסקי מוצע הפיכת חלק מחדר קיים (וכן תוספת שטח נוסף) לחדר מחוזק, מוצע מרפסת זיז מקורה בחלקה, מרפסת זיז לא מקורה, והרחבת חדרי קיימים.

-מוצע מחסן ע"ג מרפסת שירות קיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו 4 הקלות:

" הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ".

" הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה ".

" הקלה לתוספת חדר מחוזק ".

" הקלה לתוספת מרפסת זיז עבור סוכה בחריגה מקו בנין צידי ".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 23.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 90.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. הבקשה מבוקשת עבור משפ' דזימיטרובסקי, המוצע הינו בשטח דירת המבקש – אין דרישת רוב קנייני.

ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות הבינוי המוצע חורג מקו בניין צידי המהווה סטייה ניכרת מתקנות. בנוסף מבוקש לחלץ שטח עיקרי עבור ניוד השטח לתוספת בחזית הבניין ואף תוספת שטח שירות מעבר למותר בתב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות ותוספת חדר מחוזק חלקי מעבר לקו בניין.
	בעניין העיצובי לא ניתן לאשר מאחר והמוצע פוגע עיצובית ומהווה סטייה ניכרת מתקנות סעיף סטייה ניכרת 2.2 ולא ניתן לאשר את הבקשה בכללותה.
	קווי בניין:
	בינוי הרחבות - מוצע הרחבת בניה עם פתחים מעבר לקו הבניין הדרומי בעומק של 1.60 מ'.
	המרווח המקסימלי הוא 4.2 מ', מותר עפ"י תקנות חריגה של 10% ושיישאר 2.70 מ', דהיינו בבקשה הנ"ל מותרת חריגה של 42 ס"מ ושיישאר 2.70 מ'.
	המוצע בבקשה אינו עומד ב-42 ס"מ ואף אינו משאיר 2.70 מ' דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר בינוי המוצע בחזית הדרומית.

נספח בינוי: חזית דרומית – עבור מש' דזימיטרובסקי מוצע הפיכת חלק מחדר קיים (וכן תוספת שטח נוסף) לחדר מחוזק, מוצע מרפסת זיז מקורה בחלקה, מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת חדרי קיימים – המוצע שונה מהמאוסר בנספח הבינוי למעט חלק ממרפסת זיז המופיע בנספח, עורך הבקשה מפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ולתוספת חדר מחוזק הבינוי המוצע הינו מכוח ניוד שטח ממרפסת עיקרית מאושרת והפיכתה למחסן (שירות) דבר שאינו ניתן מעבר לכך הבינוי הינו יחיד עבור הדירה ומהווה בינוי זיזי בשונה ממדיניות האגף ואך חורג מקו הבניין צדי המהווה סטיה ניכרת מתקנות – לא ניתן לאשר. שטחי בניה: התכנית (4162 ב') כוללת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, על כן כל בקשה לשטחי שירות צריכה להילקח מסל השטחים המותר בתב"ע. המחסן יכול להיות 8% מגודל הדירה אך מכוח שטחי שירות הנותרים ולא מעבר וכן לעניין חלק מחדר מחוזק המבוקש מעבר למאוסר בהיתר קודם. לעניין שטח עיקרי - בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה מנייד שטחים ממרפסת שחושבה עיקרי לבינוי בחזית הדרומית ואך מרפסת זו מחשב כשטח שירות בנוסף למותר כאשר אינו מציג עמידה ביתרת שטחים, ואף את המחסן המוצע לא ניתן לאשר כלל במיקומו. בנוסף, השטח המוצע מעבר לזכויות הינו סטייה ניכרת מתקנות ועל כן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע. מרפסות זיז: מותר ע"פ תקנות: קו בניין צידי – "ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש". קומה 1-, מפלס 3.10-, חזית דרומית: בבקשה זו המרחק מקו הבניין המאוסר לגבול המגרש הוא 4.20 מ', דהיינו מותר חריגה של 42 ס"מ, המוצע בבקשה חורג מהמותר כך שלא ניתן לאשר וזאת מאחר שהדבר		

מהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר המרפסות המוצעות בחזית. ח. מחוזק: מוצע בבקשה: הפיכת חלק מחדר קיים עבור חדר מחוזק הכולל הרחבתו מעבר לקו הבניין. החלק הדרומי המוצע של חדר המחוזק חורג מקו בניין צדי בסך של 1.60 מ' כאשר מותר חריגה של 40 ס"מ מקסימום ושישאר 2.70 מ', דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות. בנוסף לכך כאשר מוצע תוספת חדר מחוזק ע"ג חדר קיים לא ניתן לחלץ שטח עיקרי עבור בינוי במיקום אחר. במצב הדברים, חדר מחוזק המוצע אינו עומד במותר ומהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להראות חדר מחוזק בתוך חדר קיים בקונטור המאושר. מחסן: בבקשה מבוקש מחסן עבור דירת המבקש במפלס 3.10-, ע"ג שטח מרפסת קיימת שאושרה כעיקרי שאושרה בהיתר קודם (2001/392.00), בנוסף פורסמה הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה. - עפ"י תקנות ותכנית המתאר מחסן צריך להיות תת קרקעי, המחסן המוצע הינו עילי, גובה המחסן מעל 2.20 מ' (שטח עיקרי) וכל שימוש בשטח שירות נוסף יש לקחת מסל הזכויות המותרים הנותרים בתב"ע ולא מעבר. -גובה המחסן המוצע הוא 2.80 מ', הרי הוא שטח עיקרי, לא ניתן לבצע הנמכה. -כאשר מוצע מחסן יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים כאשר הגישה הינה מחדר המדרגות המשותף. - על המחסן להיות תת קרקעי. - את שטח השירות עבור המחסן יש לקחת מזכויות בניה המותרים בתב"ע. מכל הסיבות לעיל לא ניתן לאשר את שינוי המרפסת עבור מחסן ואף את נידוד שטח זה לתוספות – על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.		

הריסות: על עורך הבקשה לסמן כל בינוי קיים ללא היתר כ"להריסה לא בהיתר זה" או לחלופין לציין מס' היתר עבורו. חוות דעת תכנונית: חזית מערבית – פריצת חלון עד כדי גודל וויטרינה כאשר כלל החלונות בעמודה הינם במידות סבירות לחזית, החלון המוצע פוגע עיצובית בחזית ומהווה סטיה ניכרת מתקנות מכוח סעיף סטיה ניכרת 2.2 לעניין העיצובי – על עורך הבקשה לצמצם את החלון לכדי החלונות הקיימים בעמודה. חזית דרומית – מוצע פריצת פתח ללא פרופורציות כיציאה למרפסת (שאינה מאושרת), גודל הפח שונה ואינו תואם את העמודה ואת נספח הבינוי ובכך פוגע עיצובית בחזית ומהווה סטיה ניכרת מתקנות מכוח סעיף סטיה ניכרת 2.2 לעניין העיצובי – על עורך הבקשה לצמצם את החלון לכדי המסומן בתכנית a ע"פ"י הערת ר"צ. לעניינים שכן ניתן לאשר - 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: 4162ד תחילת תוקף:	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

16/09/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4162 ב' תחילת תוקף 24/03/2000 אזור מגורים 2 מיוחד. 4162 ד' תחילת תוקף 16/09/2004 אזור מגורים 2 מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית דרומית עבור כלל המוצע בבקשה כמפורט: מוצע בבקשה: חזית דרומית (צדית): מרפסות זיז - מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר חלקן מקורות, מרפסות זיז המוצעות מהוות סטייה ניכרת מתקנות – (ראה סעיף מרפסות זיז). ח. מחוזק - מוצע חדר מחוזק ע"ח חשבון חלקי של חדר קיים כאשר חלקו הדרומי חדש החורג מקו הבניין – (ראה סעיף חדר מחוזק). בינוי הרחבות - מוצע הרחבת בניה עם פתחים מעבר לקו הבניין הדרומי בעומק של 1.60 מ'.		

המרווח המקסימלי הוא 4.2 מ', מותר עפ"י תקנות חריגה של 10% ושיישאר 2.70 מ', דהיינו בבקשה הנ"ל מותרת חריגה של 42 ס"מ ושיישאר 2.70 מ'. המוצע בבקשה אינו עומד ב-42 ס"מ ואף אינו משאיר 2.70 מ' דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר בינוי המוצע בחזית הדרומית. נספח בינוי: בתכנית קיים נספח בינוי שותק דהיינו מחייב. מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה: קומה 1-, מפלס 3.10:- חזית דרומית – עבור מש' דזימיטרובסקי מוצע הפיכת חלק מחדר קיים (וכן תוספת שטח נוסף) לחדר מחזק, מוצע מרפסת זיז מקורה בחלקה, מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת חדרים קיימים – המוצע שונה מהמאוסר בנספח הבינוי למעט חלק ממרפסת זיז המופיע בנספח, עורך הבקשה מפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ולתוספת חדר מחזק הבינוי המוצע הינו מכוח נידוד שטח ממרפסת עיקרית מאושרת והפיכתה למחסן (שירות) דבר שאינו ניתן מעבר לכך הבינוי הינו יחיד עבור הדירה ומהווה בינוי זיזי בשונה ממדיניות האגף ואך חורג מקו הבניין צדי המהווה סטייה ניכרת מתקנות – לא ניתן לאשר. - מוצע מחסן במיקום של מרפסת שחושב עיקרי, המחסן המוצע אינו מופיע בנספח הבינוי – (ראה פירוט מחסנים) שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 4162 ב' (סעיף 9, ד): "הבניה תבוצע בהינף בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספות, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בזה לרווחת הדירה שמעליה" - המוצע בבקשה מבוקש בשונה מנספח הבינוי ולכן לא רלוונטי. שטחי בניה: ש. עיקרי:		

ש. עיקרי מותר (בניין 29): בסך של 2,242 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 997.5 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים: בסך של 132.65 מ"ר (חישוב פרטני של הדירה המוצעת). ש. עיקרי מוצע: סך של 6.96 מ"ר. ש. שירות: ש. שירות מותר (בניין 29): בסך של 315 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 267 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים בבקשה: 4.55 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך 18.10 מ"ר. התכנית (4162 ב') כוללת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, על כן כל בקשה לשטחי שירות צריכה להילקח מסל השטחים המותר בתב"ע. המחסן יכול להיות 8% מגודל הדירה אך מכוח שטחי שירות הנותרים ולא מעבר וכן לעניין חלק מחדר מחוזק המבוקש מעבר למאושר בהיתר קודם. לעניין שטח עיקרי - בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה מנייד שטחים ממרפסת שחושבה עיקרי לבינוי בחזית הדרומית ואך מרפסת זו מחשב כשטח שירות בנוסף למותר כאשר אינו מציג עמידה ביתרת שטחים, ואף את המחסן המוצע לא ניתן לאשר כלל במיקומו. בנוסף, השטח המוצע מעבר לזכויות הינו סטייה ניכרת מתקנות ועל כן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע. מרפסות זיז: מותר ע"פ תקנות: קו בניין צידי – "ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש". מוצע בבקשה: קומה 1-, מפלס 3.10-, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה, ברוחב 11.20 מ', בעומק 1.20 מ' ובשטח של 13.44 מ"ר.		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב 1.96 מ' ובעומק 1.20 ובשטח של 2.35 מ"ר. בבקשה זו המרחק מקו הבניין המאושר לגבול המגרש הוא 4.20 מ', דהיינו מותר חריגה של 42 ס"מ, המוצע בבקשה חורג מהמותר כך שלא ניתן לאשר זאת מאחר שהדבר מהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר המרפסות המוצעות בחזית. ח. מחוזק: מוצע בבקשה: הפיכת חלק מחדר קיים עבור חדר מחוזק הכולל הרחבתו מעבר לקו הבניין. החלק הדרומי המוצע של חדר המחוזק חורג מקו בניין צדי בסך של 1.60 מ' כאשר מותר חריגה של 40 ס"מ מקסימום ושישאר 2.70 מ', דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות. בנוסף לכך כאשר מוצע תוספת חדר מחוזק ע"ג חדר קיים לא ניתן לחלץ שטח עיקרי עבור בינוי במיקום אחר. במצב הדברים, חדר מחוזק המוצע אינו עומד במותר ומהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להראות חדר מחוזק בתוך חדר קיים בקונטור המאושר. מחסן: בבקשה מבוקש מחסן עבור דירת המבקש במפלס 3.10-, ע"ג שטח מרפסת קיימת שאושרה כעיקרי שאושרה בהיתר קודם (2001/392.00), בנוסף פורסמה הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה. - עפ"י תקנות ותכנית המתאר מחסן צריך להיות תת קרקעי, המחסן המוצע הינו עילי, גובה המחסן מעל 2.20 מ' (שטח עיקרי) וכל שימוש בשטח שירות נוסף יש לקחת מסל הזכויות המותרים הנותרים בתב"ע ולא מעבר. -גובה המחסן המוצע הוא 2.80 מ', הרי הוא שטח עיקרי, לא ניתן לבצע הנמכה. -כאשר מוצע מחסן יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים כאשר הגישה הינה מחדר המדרגות המשותף. - על המחסן להיות תת קרקעי.		

- את שטח השירות עבור המחסן יש לקחת מזכויות בניה המותרים בתב"ע. מכל הסיבות לעיל לא ניתן לאשר את שינוי המרפסת עבור מחסן ואף את נידוד שטח זה לתוספות – על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. הריסות: בהשוואת התכניות שהוגשו אל מול צילומים בשטח נראה כי בבקשה קיים בינוי שעורך הבקשה לא מציין באם קיים לגביו היתר או שאינו מציגו כלל – על עורך הבקשה לסמן כל בינוי קיים ללא היתר כ"להריסה לא בהיתר זה" או לחלופין לציין מס' היתר עבורו. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל פטור מחלקת השימור (פטור) מיום 23.06.2024 ע"י גב' יעקובוב אוסנת. בקרה הנדסית: אין דרישה לחיזוקים בתב"ע החלה, מתכנן השלד מסמן שלא נדרש בטופס הצהרת מהנדס. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה: חזית מערבית – פריצת חלון עד כדי גודל וויטרינה כאשר כלל החלונות בעמודה הינם במידות סבירות לחזית, החלון המוצע פוגע עיצובית בחזית ומהווה סטיה ניכרת מתקנות		

מכוח סעיף סטייה ניכרת 2.2 לעניין העיצובי – על עורך הבקשה לצמצם את החלון לכדיי החלונות הקיימים בעמודה. חזית דרומית – מוצע פריצת פתח ללא פרופורציות כיציאה למרפסת (שאינה מאושרת), גודל הפח שונה ואינו תואם את העמודה ואת נספח הבינוי ובכך פוגע עיצובית בחזית ומהווה סטייה ניכרת מתקנות מכוח סעיף סטייה ניכרת 2.2 לעניין העיצובי – על עורך הבקשה לצמצם את החלון לכדיי המסומן בתכנית a ע"פ"י הערת ר"צ. לכלל הבקשה: הבינוי המוצע חורג מקו בניין צידי המהווה סטייה ניכרת מתקנות. בנוסף מבוקש לחלץ שטח עיקרי עבור ניווד השטח לתוספת בחזית הבניין ואף תוספת שטח שירות מעבר למותר בתב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות ותוספת חדר מחוזק חלקי מעבר לקו בניין. בעניין העיצובי לא ניתן לאשר מאחר והמוצע פוגע עיצובית ומהווה סטייה ניכרת מתקנות סעיף סטייה ניכרת 2.2 ולא ניתן לאשר את הבקשה בכללותה. לעניינים שכן ניתן לאשר - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה הקלה לתוספת חדר מחוזק הקלה לתוספת מרפסת זיז עבור סוכה בחריגה מקו בנין צידי.	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות הבינוי המוצע חורג מקו בניין צידי המהווה סטייה ניכרת מתקנות. בנוסף מבוקש לחלץ שטח עיקרי עבור ניוד השטח לתוספת בחזית הבניין ואף תוספת שטח שירות מעבר למותר בתב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות ותוספת חדר מחוזק חלקי מעבר לקו בניין.

בעניין העיצובי לא ניתן לאשר מאחר והמוצע פוגע עיצובית ומהווה סטייה ניכרת מתקנות סעיף סטייה ניכרת 2.2 ולא ניתן לאשר את הבקשה בכללותה.

קווי בניין:

בינוי הרחבות - מוצע הרחבת בניה עם פתחים מעבר לקו הבניין הדרומי בעומק של 1.60 מ'.

המרווח המקסימלי הוא 4.2 מ', מותר עפ"י תקנות חריגה של 10% ושיישאר 2.70 מ', דהיינו בבקשה הנ"ל מותרת חריגה של 42 ס"מ ושיישאר 2.70 מ'.

המוצע בבקשה אינו עומד ב-42 ס"מ ואף אינו משאיר 2.70 מ' דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר בינוי המוצע בחזית הדרומית.

נספח בינוי:

חזית דרומית – עבור מש' דזימיטרובסקי מוצע הפיכת חלק מחדר קיים (וכן תוספת שטח נוסף) לחדר מחוזק, מוצע מרפסת זיז מקורה בחלקה, מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת חדרים קיימים – המוצע שונה מהמאשר בנספח הבינוי למעט חלק ממרפסת זיז המופיע בנספח, עורך הבקשה מפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ולתוספת חדר מחוזק הבינוי המוצע הינו מכוח ניוד שטח ממרפסת עיקרית מאושרת והפיכתה למחסן (שירות) דבר שאינו ניתן מעבר לכך הבינוי הינו יחיד עבור הדירה ומהווה בינוי זיזי בשונה ממדיניות האגף ואף חורג מקו הבניין צדי המהווה סטייה ניכרת מתקנות – לא ניתן לאשר.

שטחי בניה:

התכנית (4162 ב') כוללת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, על כן כל בקשה לשטחי שירות צריכה להילקח מסל השטחים המותר בתב"ע. המחסן יכול להיות 8% מגודל הדירה אך מכוח שטחי שירות הנותרים ולא מעבר וכן לעניין חלק מחדר מחוזק המבוקש מעבר למאושר בהיתר קודם.

לעניין שטח עיקרי - בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה מנייד שטחים ממרפסת שחושבה עיקרי לבינוי בחזית הדרומית ואך מרפסת זו מחשב כשטח שירות בנוסף למותר כאשר אינו מציג עמידה ביתרת שטחים, ואף את המחסן המוצע לא ניתן לאשר כלל במיקומו.

בנוסף, השטח המוצע מעבר לזכויות הינו סטייה ניכרת מתקנות ועל כן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי המוצע.

מרפסות זיז:

מותר ע"פ תקנות: קו בניין צידי – "ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש".

קומה 1-, מפלס 3.10-, חזית דרומית:

בבקשה זו המרחק מקו הבניין המאושר לגבול המגרש הוא 4.20 מ', דהיינו מותר חריגה של 42 ס"מ, המוצע בבקשה חורג מהמותר כך שלא ניתן לאשר וזאת מאחר שהדבר מהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר המרפסות המוצעות בחזית.

ח. מחוזק:

מוצע בבקשה: הפיכת חלק מחדר קיים עבור חדר מחוזק הכולל הרחבתו מעבר לקו הבניין.

החלק הדרומי המוצע של חדר המחוזק חורג מקו בניין צדי בסך של 1.60 מ' כאשר מותר חריגה של 40 ס"מ מקסימום ושיישאר 2.70 מ', דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות.

בנוסף לכך כאשר מוצע תוספת חדר מחוזק ע"ג חדר קיים לא ניתן לחלץ שטח עיקרי עבור בינוי במיקום אחר.

במצב הדברים, חדר מחוזק המוצע אינו עומד במותר ומהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להראות חדר מחוזק בתוך חדר קיים בקונטור המאושר.

מחסן:

בבקשה מבוקש מחסן עבור דירת המבקש במפלס 3.10-, ע"ג שטח מרפסת קיימת שאושרה כעיקרי שאושרה בהיתר קודם (2001/392.00), בנוסף פורסמה הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה.

- עפ"י תקנות ותכנית המתאר מחסן צריך להיות תת קרקעי, המחסן המוצע הינו עילי, גובה המחסן מעל 2.20 מ' (שטח עיקרי) וכל שימוש בשטח שירות נוסף יש לקחת מסל הזכויות המותרים הנותרים בתב"ע ולא מעבר.

-גובה המחסן המוצע הוא 2.80 מ', הרי הוא שטח עיקרי, לא ניתן לבצע הנמכה.

-כאשר מוצע מחסן יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים כאשר הגישה הינה מחדר המדרגות המשותף.

- על המחסן להיות תת קרקעי.

- את שטח השירות עבור המחסן יש לקחת מזכויות בניה המותרים בתב"ע.

מכל הסיבות לעיל לא ניתן לאשר את שינוי המרפסת עבור מחסן ואף את ניוד שטח זה לתוספות – על עורך הבקשה להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן כל בינוי קיים ללא היתר כ"להריסה לא בהיתר זה" או לחלופין לציין מס' היתר עבורו.

חוות דעת תכנונית:

חזית מערבית – פריצת חלון עד כדי גודל וויטרינה כאשר כלל החלונות בעמודה הינם במידות סבירות לחזית, החלון המוצע פוגע עיצובית בחזית ומהווה סטיה ניכרת מתקנות מכוח סעיף סטיה ניכרת 2.2 לעניין העיצובי – על עורך הבקשה לצמצם את החלון לכדי החלונות הקיימים בעמודה.

חזית דרומית – מוצע פריצת פתח ללא פרופורציות כיציאה למרפסת (שאינה מאושרת), גודל הפח שונה ואינו תואם את העמודה ואת נספח הבינוי ובכך פוגע עיצובית בחזית ומהווה סטיה ניכרת מתקנות מכוח סעיף סטיה ניכרת 2.2 לעניין העיצובי – על עורך הבקשה לצמצם את החלון לכדי המסומן בתכנית a ע"פ"י הערת ר"צ.

לעניינים שכן ניתן לאשר - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2014/0351.02</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת כהן פטל שרי שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה
מתכנן השלד	מהנדס בן יעקב אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

יצחק טוניק 4 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30689	48	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3603א	תחילת תוקף	06/06/1991	1208	אזור מגורים כללי	2430

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצא היתר בנייה שהופק לאחרונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב יצחק טוניק 4, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30689 , חלקה: 48.

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית. בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +69.9 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת חדרים על הגג, חדר מחוזק וכן מרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"לצורך בניית חדר מחוזק על גג המבנה."

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/06/27 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה: לעניינים הבאים: מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה. מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר תוספת קומה, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה. במידה והוועדה תכריע כי מדובר בפרסום מספק, המלצת האגף תהא "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים". נספח בינוי:

לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. פורסמה הקלה בנוסח "לצורך בניית חדר מחוזק על גג המבנה." מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה. שטחי בניה: מוצע חדר על הגג בשטח של 30.19 מ"ר כולל חדר מדרגות. המוצע חורג מעט מהמותר ויש לצמצם לשטח המותר, במדויק. מספר קומות: מוצע חדר על הגג בנוסף לחדר מחוזק. מאחר ומוצע חדר מחוזק בצמוד לתוספת, הדבר מהווה תוספת קומה. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. פורסמה הקלה בנוסח "לצורך בניית חדר מחוזק על גג המבנה." מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר תוספת קומה, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה. גבהים: עורך הבקשה מציע קומה בגובה של 2.80 מטר. על עורך הבקשה להציג גובה קומה של 2.71 מטר נטו. בחינה עיצובית: חדר על הגג מותר רק כאשר ההרחבה מבוקשת מעל דירת המבקש בלבד. המוצע מבוקש מעל חלק מיח"ד הצמודה ואף מוצע חלק כתוספת זיזית מרחפת (באוויר) המקרה שטחים – לא ניתן לאשר. יש להציע תכנון בקונטור דירת המבקש בלבד. פתחי הבנייה המוצעים לכל ארבעת החזיתות מבוקשים בצורה שרירותית. על עורך הבקשה להתאים פתחים		

מוצעים, לאלו הקיימים באותה החזית. עורך הבקשה ינמיך את רום מעקה הגג המתקבל למינימום, שכן מוצע גג ללא שימוש. את מרפסת הגג יש להגביל בשטח ע"י יצירת מעקה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3603 א תחילת תוקף: 06/06/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3603 א' תחילת תוקף 06/06/1991. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי:	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מחייבים. המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. פורסמה הקלה בנוסח "לצורך בניית חדר מחוזק על גג המבנה." מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2024/01/14 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, למעט חריגה מזערית של מרפסת הגג מקו בניין דרומי בשיעור של 0.2 מטר אולם מוצעת כהמשך לקיר הקיים ובקונטור הבניין הקיים. שטחי בניה: שטח עיקרי: עפ"י סעיף 9 י' לתקנון התכנית מותר: "שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל מדרגות." מצב מוצע: מוצע חדר על הגג בשטח של 30.19 מ"ר כולל חדר מדרגות. המוצע חורג מעט מהמותר ויש לצמצם לשטח המותר, במדויק.		

שטח חדר מחוזק: מותר 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות ועד לסך של 12 מ"ר. מוצע חדר מחוזק בשטח של 8.19 מ"ר בנוסף לעובי קירות בשטח של 3.43 מ"ר. סה"כ בשטח של 11.62 מ"ר. מספר קומות: עפ"י סעיף 9 י' לתקנון התכנית מותר: "חדר על הגג לא יחשב כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלעיל." מוצע חדר על הגג בנוסף לחדר מחוזק. מאחר ומוצע חדר מחוזק בצמוד לתוספת, הדבר מהווה תוספת קומה. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. פורסמה הקלה בנוסח "לצורך בניית חדר מחוזק על גג המבנה." מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר תוספת קומה, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה. גבהים: בתקנון התכנית וכן בנספחים הקיימים עבור מגרש 1208, לא נמצא רום שנקבע למבנה. בנספח הגגות צוין כי מדובר בגג בעל מבנה שטוח. בנספח החתכים ניתן לראות כי מדובר במבנה בעל גג רעפים - כך שמדובר באי התאמה בין הנספחים ועל כן נבחן אל מול תקנות. עפ"י תקנות גובה קומה טיפוסית יהא 2.75 מטר – נטו. גובה קומה טיפוסית בבניין עומד על 2.71 מ'. עורך הבקשה מציע קומה בגובה של 2.80 מטר. על עורך הבקשה להציג גובה קומה של 2.71 מטר נטו. מספר יחידות דיור:		

מוצעת הרחבת בנייה בגג המבנה עבור יח"ד קיימת. כאמור, ללא שינוי במספר יח"ד הקיימות. בחינה עיצובית: חדר על הגג מותר רק כאשר ההרחבה מבוקשת מעל דירת המבקש בלבד. המוצע מבוקש מעל חלק מיח"ד הצמודה ואף מוצע חלק כתוספת זיזית מרחפת (באוויר) המקרה שטחים – לא ניתן לאשר. יש להציע תכנון בקונטור דירת המבקש בלבד. פתחי הבנייה המוצעים לכל ארבעת החזיתות מבוקשים בצורה שרירותית. על עורך הבקשה להתאים פתחים מוצעים, לאלו הקיימים באותה החזית. עורך הבקשה ינמיך את רום מעקה הגג המתקבל למינימום, שכן מוצע גג ללא שימוש. את מרפסת הגג יש להגביל בשטח ע"י יצירת מעקה. אישור הסדרי תנועה: אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
לצורך בניית חדר מחוזק על גג המבנה	13/03/2024	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

4	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף **מובא להכרעת הוועדה**

מובא להכרעת הוועדה:

לעניינים הבאים:

מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה.

מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר תוספת קומה, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה.

במידה והוועדה תכריע כי מדובר בפרסום מספק, המלצת האגף תהא "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים".

נספח בינוי:

לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. פורסמה הקלה בנוסח "לצורך בניית חדר מחוזק על גג המבנה".

מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה.

שטחי בניה:

מוצע חדר על הגג בשטח של 30.19 מ"ר כולל חדר מדרגות. המוצע חורג מעט מהמותר ויש לצמצם לשטח המותר, במדויק.

מספר קומות:

מוצע חדר על הגג בנוסף לחדר מחוזק. מאחר ומוצע חדר מחוזק בצמוד לתוספת, הדבר

מהווה תוספת קומה. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. פורסמה הקלה בנוסח "לצורך בניית חדר מחוזק על גג המבנה".

מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה בדבר תוספת קומה, או שניתן להסתפק בהקלה שפורסמה, גם לעניין זה.

גבהים:

עורך הבקשה מציע קומה בגובה של 2.80 מטר. על עורך הבקשה להציג גובה קומה של 2.71 מטר נטו.

בחינה עיצובית:

חדר על הגג מותר רק כאשר ההרחבה מבוקשת מעל דירת המבקש בלבד. המוצע מבוקש מעל חלק מיח"ד הצמודה ואף מוצע חלק כתוספת זיזית מרחפת (באוויר) המקרה שטחים – לא ניתן לאשר. יש להציע תכנון בקונטור דירת המבקש בלבד.

פתחי הבנייה המוצעים לכל ארבעת החזיתות מבוקשים בצורה שרירותית. על עורך הבקשה להתאים פתחים מוצעים, לאלו הקיימים באותה החזית.

עורך הבקשה ינמיך את רום מעקה הגג המתקבל למינימום, שכן מוצע גג ללא שימוש.

את מרפסת הגג יש להגביל בשטח ע"י יצירת מעקה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2006/0029.03</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיתוח שטח ציבורי פתוח, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת וסגירת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אורנשטיין רוברט
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

אהליאב 30 , רוממה אזור תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	137	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
935445	תחילת תוקף	03/06/2023	1	מגורים	1505

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרים קודמים שהופקו בחלקה:

- הופק בתאריך 17/07/2003 בתיק 2003/11.00 עבור "בנין חדש למגורים וחניה תת קרקעית. (במגרש 2 בנינים)". בהיתר זה אושרו 895 מ"ר לשטח עיקרי, 641.09 מ"ר לשטחי שירות ו-72.08 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 13/06/2006 בתיק 2003/11.01 עבור "תוספת 4 קומות חדשות - 4 יח"ד חדשות, בנין ב". בהיתר זה אושרו 787.42 מ"ר לשטח עיקרי, 308.56 מ"ר לשטחי שירות ו-100.58 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בחלקה ובה 2 מבנים. הבקשה המבוקשת בתיק זה היא בבנין ב'.

מדובר במבנה למגורים בן 8 קומות מעל קומת מרתף לחניה ומחסנים. ברחוב אור אלחנן 5 רוממה, גוש: 30236 חלקה: 137.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00 עבור יח"ד מס' 14 משפ' אורנשטיין:

חזית דרומית – מוצע הרחבה (הכשרת בינוי קיים) הכוללת חדרי מגורים ודלת יציאה לשטח החלקה.

חזית צפונית – פתיחת דלת כניסה לדירה (ביטול דלת קיימת) וכן חדר נוסף למגורים.

קומה א', מפלס +3.05 עבור יח"ד מס' 14 משפ' אורנשטיין:

חזית דרומית – מוצע הרחבה הכוללת חדרי מגורים ו-2 מרפסות גג לא מקורות.

חזית צפונית – מוצע חדר מגורים והרחבה לחדר קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה אחת:

1. "הקלה משלביות ביצוע".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 23/01/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 137. בחלקה 23 תתי חלקות. הבקשה מבוקשת עבור תת חלקה 14 משפ' אורנשטיין.

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

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי, פורסמה הקלה מתאימה לעניין שלביות ביצוע והתקבלו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית. עורך הבקשה נדרש בסימון קווי הבניין המאושרים במדויק ובציון היתרים קודמים בהרמוניקה. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין (עילי ותחתית) כפי שאושרו בתיק המידע. שטחי בניה : על עורך הבקשה לציין מס' תיקים של היתרים קודמים בבניין ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 935445 תחילת תוקף: 03/06/2023 ייעוד הקרקע: מגורים	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 935445 תחילת תוקף 03/06/2023 אזור מגורים. 9627 תחילת תוקף 25/05/2006 אזור מגורים מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין "גובה הבניה המירבי במפלס הגבוה ביותר ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח 1". - המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נראה כי לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מעבר לכך על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין (עילי ותחתית) כפי שאושרו בתיק המידע. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 בהוראות התכנית:1. הבניה לכל עמודה (למעט תוספת מרפסות) תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" – הבניה מוצעת עבור דירה מס' 14 בצד המערבי של הבניין ובמפלסים +0.00 ו-3.05+. - עורך הבקשה מפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד. נספח בינוי (935445): בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:100 המחייב לעניין: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מירביים. מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה:		

קומת קרקע, מפלס +0.00 עבור יח"ד מס' 14 משפ' אורנשטיין: חזית דרומית – מוצע הרחבה (הכשרת בינוי קיים) הכוללת חדרי מגורים ודלת יציאה לשטח החלקה. חזית צפונית – פתיחת דלת כניסה לדירה (ביטול דלת קיימת) וכן חדר נוסף למגורים. המוצע בבקשה במפלס זה מבוקש בתחום קווי הבניין ותואם במדויק את נספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.05 עבור יח"ד מס' 14 משפ' אורנשטיין: חזית דרומית – מוצע הרחבה הכוללת חדרי מגורים ו-2 מרפסות גג לא מקורות. חזית צפונית – מוצע חדר מגורים והרחבה לחדר קיים. המוצע בבקשה במפלס זה מבוקש בתחום קווי הבניין ותואם במדויק את נספח הבינוי. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע. מותר עפ"י תבע (בניין ב'): בסך של 1,894.95 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. קיים בבקשה: בסך של 225.63 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. מוצע בבקשה: בסך של 125.14 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: $225.63 \text{ (ע. קיים)} + 125.14 \text{ (ע. מוצע)} = 350.77 \text{ מ"ר} > 1,550 \text{ מ"ר.}$ מעבר לכך מבוקשים כ-37.70 מ"ר עבור מרפסות גג לא מקורות. בנספח הבינוי מפורטים שטחים מותרים עבור כל יח"ד בבניין ב'. שטחי הבניה המוצעים תואמים בנפחם ובגודלם לשטחים		

המפורטים בנספח הבינוי עבור יח"ד זו (14). על עורך הבקשה לציין מס' תיקים של היתרים קודמים בבניין. מרפסת גג: מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +3.05 עבור יח"ד מס' 14 משפ' אורנשטיין: חזית דרומית – מוצע מרפסת גג לא מקורה בעומק של 3.91 מ', רוחב של 5.25 מ' ושטח של 21.38 מ"ר. חזית דרומית-מערבית- מוצע מרפסת גג לא מקורה בעומק של 4.12 מ', רוחב של 4 מ' ושטח של 16.32 מ"ר. המרפסות המוצעות הינן בתחום קווי הבניין ותואמות בגודלן ובמיקומן את המאושר בנספח הבינוי. הריסות: סעיף 4.1 ג. "חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי בצבע מיועדות להריסה" – עורך הבקשה מסמן בינוי קיים ללא היתר "להריסה לא בהיתר זה" כנדרש. בקרה הנדסית: בתכנית לא קיים סעיף חיזוקים, היתר מקורי לבניין הופק בשנת 2003 – לא נדרש. אישור שימור: ע"פ נתוני המערכת, אישור מחלקת שימור התקבל בתאריך 27.3.2024 ע"י יעקובוב אסנת – פטור. יצוין כי בפתיחת הבקשה התייחסו לגו"ח המבוקשים כרח' אהליאב 30 אך התקבלה הבהרה ממחלקת המידע וכן בתיק המידע נרשם שמדובר ברח' אור אלחנן 5 – שאינו כלול בטבלת השימור.		

אישור שפ"ע: ע"פ נתוני המערכת אישור מחלקת שפ"ע התקבל ביום 21.1.2024 ע"י ענבל כהנה. אישור איכות סביבה: בבקשה מבוקשת בניה על קומת מחסנים קיימת ללא נגיעה בקרקע, שטח התוספת המוצע פחות מ-200 מ"ר – לא נדרש. חוות דעת אדריכלית: בבקשה מוצע תוספות לדירה קיימת, חלקן כהכשרת בינוי קיים והינן בהתאמה לתב"ע החלה ולנספח הבינוי. עורך הבקשה נדרש בסימון קווי הבניין המאושרים ובציון היתרים קודמים בהרמוניקה. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה משלביות ביצוע	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה משלביות ביצוע	28/11/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
1 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3 אישור פיקוד העורף הג"א	
4 חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
6 תשלום אגרת בניה	
7 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10 הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
11 אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	
12 אישור שירותי הכבאות	
13 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
14 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
15 חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	
16 אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
17 אישור משרד הבריאות	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי, פורסמה הקלה מתאימה לעניין שלביות ביצוע והתקבלו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית. עורך הבקשה נדרש בסימון קווי הבניין המאושרים במדויק ובציון היתרים קודמים בהרמוניקה.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין (עילי ותחתית) כפי שאושרו בתיק המידע.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לציין מס' תיקים של היתרים קודמים בבניין ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1993/0242.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקריים, שטחי שרות ומחסן. שינוי גודל מעלית. הגבהת פיר מעלית. קירוי גשם. פיתוח שטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרמלשטיין אלישע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שולגסר אסתר
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

נחלת צדוק 11, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30041	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2138	תחילת תוקף	24/02/1977			
2138	תחילת תוקף	24/02/1977	5015	אזור מגורים 3 מיוחד	
2138ב	תחילת תוקף	05/04/1992			
2138ב	תחילת תוקף	05/04/1992	15א	אזור מגורים 3 מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה רלוונטים ואחרונים להלן:

בתאריך 02/02/1994 הינו להיתר בניה בת.ב. 1993/242.02 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 154.68 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 61.20 מ"ר לשטחי שירות

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וקומה בחלל גג הרעפים מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב: נחלת צדוק 11 שכונת שערי חסד גוש: 00413 חלקה 15.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס -3.00 :

מוצעת הגדלת קומת מרתף המהווה שימוש למגורים

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע הגדלת קומת הקרקע לכניסה לבית בקונטור הבניין הקיים

קומה א' מפלס +3.74 :

מוצע הרחבת קומה קיימת על מרפסת גג

קומת חלל גג הרעפים, מפלס +6.85 :

מוצע שימוש בחלל גג הרעפים כהרחבה ליח"ד

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"

2. "הקלה מהוראות תכנית 2138 בדבר הגבהת פיר המעלית כדי לעמוד בתקן של 3.5 מ' למעלית חשמלית"

3. "הקלה מהוראות תב"ע מס' 2138 לסעיף 7 א', בדבר בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מ"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק

שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במכונת המוצעת: הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה הרחבה לקומת המרתף המהווה סטיה נכרת לעניין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מהמותר בהוראות התכנית, בנוסף מוצע הגבהת מעלית המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה כמו"כ לא הומצא אישור שימור טרם דיון. סטיה ניכרת: עפ"י תב"ע 3182ב סעיף 7 : "תוספת קומה או תוספת גובה בניה , הקטנת מרווחים , הגדלת אחוזי בניה תראה כסטיה נכרת", המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין תוספת קומות ולהגדלת אחוזי בניה – (ראה סעיפים ייעודיים מטה). שטחי בניה: תוספת קומה יוצרת תוספת שטחי בניה, "הגדלת אחוזי בניה". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאל, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת.

מספר קומות: הגדלת קומת המרתף. שימוש בחלל גג רעפים למגורים. קומת הרעפים מותרת למגורים, לעניין קומת המרתף המוצעת היא בשונה מהוראות התוכנית כאשר עורך הבקשה מפרסם הקלה לעניין "בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מטר". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאלי, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת. ממדי"ם: על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני כתנאי לקבלת היתר. מעלית: על עורך הבקשה להנמיך את המעלית לגובה של 10.40 התואם הגבוה המירבי של הגג התואם את הוראות התוכנית היות וגובה בניה מהווה סטייה נכרת. מחסנים: על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים לכדי 20 מ"ר מקסימום ולהסיר את המחסן המוצע במיקומו. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כנדרש		

טרם דיון. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2138ב תחילת תוקף: 05/04/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *תוכנית 2138ג תחילת תוקף 24/03/2000 אזור מגורים 3 מיוחד. *תוכנית 2138ב תחילת תוקף 05/04/1992 אזור מגורים 3 מיוחד. *תכנית 2138 תחילת תוקף 24/02/1977 אזור מגורים 3 מיוחד.	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

*כפיפות לתכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 3182ב סעיף 7 : "תוספת קומה או תוספת גובה בניה , הקטנת מרווחים , הגדלת אחוזי בניה תראה כסטייה נכרת", המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות ולהגדלת אחוזי בניה – (ראה סעיפים ייעודיים מטה). נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי מס' 1 (פרטים), ונספח מס' 2 אשר הינם שותקים דהיינו מחייבים. לעניין גובה קומות, מדלפות , מדרגות חיצוניות ומרפסות זיז עפ"י נספח מס' 1 ראה פירוט בסעיפים מטה. שלביות ביצוע: בתכניות הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. שטחי בניה: עפ"י תב"ע 2138סעיף 7 (ב) :זכויות הבנייה בכל חלקה תהיינה פועל יוצא של כל התנאים והמגבלות האמורים בתוכנית בקשר לבינוי ובעקרי פועל יוצא של מספר הקומות וגובהן. קיים בבקשה: 455.30 מ"ר (עיקרי + שרות) מוצע בבקשה: 157.23 מ"ר (עיקרי + שרות) לעניין קווי בניין – בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה		

מציע בינוי בתוך קווי הבניין הקיימים במבנה לעניין מספר קומות - בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאלי, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת. מספר קומות: מותר עפ"י תב"ע: עפ"י סעיף 1(א): "מספר הקומות המירבי בכל בניין יהיה 2 קומות וגג רעפים - יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים". עפ"י סעיף 9(2)(ו): "על אף האמור בפסקה (א), בבניין שבו קיים קיר חיצוני של מסד גלוי מעל מפלס הקרקע שגובהו אינו פוחת מ- 1.50 מטר ממפלס הקרקע החיצוני הסמוך לבניין, תותר בשטח המסד בניה למגורים בכפוף לתנאים הבאים: מידת האורך של המסד לא תעלה על 8.00 מטר ולרוחב המסד הקיים הגובה הפנימי של המסד לא יעלה על 2.70 מטרים מרצפת המסד ועד לתחתית תקרת המסד עיצוב הפתחים יהיה תואם את צורת הפתחים הקיימים שטח המסד ישמש למגורים שטח המסד ישמש כשטח בלתי נפרד מיחידת המגורים שמעלה ולא תותר יחידת מגורים נפרדת". מס' קומות קיים: 2 קומות מעל קומת מרתף המשמשת למגורים סה"כ 3 קומות ללא קיר מסד חשוף על-הקרקע. מוצע בבקשה: הגדלת קומת המרתף.		

שימוש בחלל גג רעפים למגורים. קומת הרעפים מותרת למגורים, לעניין קומת המרתף המוצעת היא בשונה מהוראות התכנית כאשר עורך הבקשה מפרסם הקלה לעניין "בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מטר". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאל, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזה בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת. גובה קומות: מותר עפ"י התב"ע, עפ"י סעיף 8(2)א: "גובה קומה קיימת לא יחול שינוי". (ב) "גובה קומה א', הקומה אשר מעל הקומה הקיימת לא יעלה על 2.70 מהרצפה ועד לתקרה" (ג) "גובה של קומת גג הרעפים לא יעלה על 3.20 מטר (נטו) מהרצפה עליית הגג עד לפסגה המרכזית העליונה של תקרת גג הרעפים המשופע" מוצע בבקשה: קומת חלל גג הרעפים, מפלס +6.85 : מוצעת תוספת חלל גג הרעפים כאשר גובה הגג הינו עפ"י התב"ע חלל גג הרעפים: מותר עפ"י התב"ע, עפ"י סעיף 8 (3): (א) בקומת גג הרעפים תותר בניה של קיר חיצוני בגובה של יעלה על 1.2 מטר מעל מפלס רצפת התקרה של הקומה הראשונה, בכפוף לכך שגובה של קומת גג הרעפים לא יעלה על הגובה שנקבע בסעיף לעיל		

(ב) בבניין שבו קיימות 2 קומות היינו קומה קיימת +קומה א' לא תותר הקמה של קומה נוספת אלא קומת גג רעפים בלבד מוצע בבקשה: קומת חלל גג הרעפים, מפלס +6.85: מוצע שימוש בחלל הגג הרעפים כתוספת קומה כאשר הקירות החיצוניים הינם 1.20 מטר מעל תקרת קומה א' כחלק מהדירה מתחת מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע 2138 ב סעיף 8 (4) : כל בניין לרבות תוספת הבניה על כל מפלסיהן (א) קומת המסד תהיה חלק בלתי נפרד מהקומה שמעליה כדירת מגורים אחת והמעבר מקומת המסד לקומה שמעליה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד (ב) קומת גג הרעפים תהא חלק בלתי נפרד מהקומה שמתחתיה כדירת מגורים אחת והמעבר מקומת הגג לקומה שמתחתיה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד מוצע בבקשה: הגדלת קומת המרתף וכן שימוש בחלל גג הרעפים למגורים כאשר המדרגות הן פנימיות. ממדי"ם: בבחינת הבקשה נראה כי שינו ממ"ד קיים בקומת המרתף ולא מוצעים ממ"דים נוספים – על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני כתנאי לקבלת היתר. מעלית: מוצע בבקשה : הגדלת מעלית קיימת וכן הגבהת מעלית לשימוש בחלל גג הרעפים כאשר גובה המעלית הינה בגובה של 10.60 מטר כאשר גובה הגג הינו 10.40 מטר כאשר גובה הבניה הינו סטיה נכרת -על עורך הבקשה להנמיך את המעלית לגובה של 10.40 התואם הגובה המירבי של הגג התואם את		

הוראות התוכנית היות וגובה בניה מהווה סטיה נכרת. מחסנים: מוצע בבקשה מחסנים בשטח של 20 מ"ר המותר עפ"י תוכנית המתאר הגם שפורסמה הקלה לעניין אך בבחינת הבקשה נמצא כי ישנו מחסן קיים בהיתר – על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים לכדי 20 מ"ר מקסימום ולהסיר את המחסן המוצע במיקומו. אישור שימור: טרם דיון עורך הבקשה לא הופנה למחלקת שימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כנדרש טרם דיון. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה הרחבה לקומת המרתף המהווה סטיה נכרת לעניין אחוזי הבניה ותוספת קומות וכן מוצע הגבהת מעלית המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה כמו"כ לא הומצא אישור שימור טרם דיון – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה מהוראות תכנית 2138 בדבר הגבהת פיר המעלית כדי לעמוד בתקן של 3.5 מ"מ למעלית חשמלית. הקלה מהוראות תב"ע מס' 2138 לסעיף 7 א' בדבר בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מ"מ.	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

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת:

הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה הרחבה לקומת המרתף המהווה סטיה נכרת לעניין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מהמותר בהוראות התכנית, בנוסף מוצע הגבהת מעלית המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה כמו"כ לא הומצא אישור שימור טרם דיון.

סטיה ניכרת:

עפ"י תב"ע 3182ב סעיף 7 : "תוספת קומה או תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, הגדלת אחוזי בניה תראה כסטיה ניכרת", המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין תוספת קומות ולהגדלת אחוזי בניה – (ראה סעיפים ייעודיים מטה).

שטחי בניה:

תוספת קומה יוצרת תוספת שטחי בניה, "הגדלת אחוזי בניה".

בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאל, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת.

מספר קומות:

הגדלת קומת המרתף.

שימוש בחלל גג רעפים למגורים.

קומת הרעפים מותרת למגורים, לעניין קומת המרתף המוצעת היא בשונה מהוראות התכנית כאשר עורך הבקשה מפרסם הקלה לעניין "בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מטר".

בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאלי, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת.

ממדי"ם:

על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני כתנאי לקבלת היתר.

מעלית:

על עורך הבקשה להנמיך את המעלית לגובה של 10.40 התואם הגובה המירבי של הגג התואם את הוראות התוכנית היות וגובה בניה מהווה סטייה נכרת.

מחסנים:

על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים לכדי 20 מ"ר מקסימום ולהסיר את המחסן המוצע במיקומו.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כנדרש טרם דיון.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2016/0991.01</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד לבניין מגורים או מגדל ממ"דים למבנה פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פישמן שפרינצא מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

גשר החיים 4 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	160	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0905	תחילת תוקף	12/10/1960	4	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

- הופק בתאריך 11/06/2008 בתיק 2007/177.01 עבור "מרפסת בקומה ב". בהיתר זה אושרו 3.00 מ"ר לשטח מרפסת.

- הופק בתאריך 29/03/2012 בתיק 2007/177.02 עבור "תוספת מרפסות סוכה ל-5 דיירים ותוספת 3 חדרי ממ"ד". בהיתר זה אושרו 36 מ"ר לשטחי שירות ו-32.58 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 11/01/2017 בתיק 2012/165.00 עבור "תוספת מרפסת זיזית". בהיתר זה אושרו 4.36 מ"ר לשטח מרפסת.

- הופק בתאריך 11/01/2017 בתיק 2016/91.00 עבור "תוספת בנייה + מחסן ומדרגות חיצוניות". בהיתר זה אושרו 3.98 מ"ר לשטח עיקרי ו-5.13 מ"ר לשטח שירות.

- הופק בתאריך 30/10/2023 בתיק 2016/91.01 עבור "תוספת עמודת ממ"דים והגדלת מרפסת זיז

קיימת במפלסים +0.50 ו-+3.60". בהיתר זה אושרו 2.95 מ"ר לשטח עיקרי ו-20.05 מ"ר לשטחי שירות.

- הופק בתאריך 28/03/2019 בתיק 2016/991.00 עבור "תוספת בניה, ממ"ד, מחסן ופיתוח שטח". בהיתר זה אושרו 26.28 מ"ר לשטח שירות ו-2.58 מ"ר לשטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע למגורים וכן קומת מרתף למחסנים ומקלט.

ברחוב גשר החיים 4 שכונת מקור ברוך, גוש: 30076 חלקה: 160.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +6.70:

חזית מזרחית: עבור תת חלקה 12 (מלכה) מוצעת מעטפת לממ"ד המבוקש בקומה מעל, על גבי עמודת ממ"דים קיימת.

קומה ג', מפלס +9.80:

חזית מזרחית: עבור תת חלקה 17 (משפחת פישמן) מוצע ממ"ד בהמשך למעטפת מוצעת ועמודת ממ"דים קיימת וכן תוספת שטח עבור מבואה לממ"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 02/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 160.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. הבקשה מבוקשת עבור משפ' פישמן, המוצע הינו בשטח דירת המבקש וע"ג עמודה קיימת

בהיתר קודם – אין דרישת רוב קנייני.

ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, היות והממ"ד המוצע בבקשה תואם על פניו את תכנית הצל ומוצע ע"ג מעטפת הממוקמת ע"ג עמודת ממדים קיימת. בעל המעטפת חזר בו מחתימתו, עורכת הבקשה אינה מראה את הבינוי הקיים דבר המהווה מצג שווא ובנוסף נדרשת בתיק מידע ופרסום הקלה לחריגה מקו הבניין לאחר המצאת חתימה פוזיטיבית של בעל המעטפת וכן הסרת התנגדותו מהבקשה. לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכות המוצעת. יצוין, כי בבחינת התיק פנה הצוות המקצועי לעורכת הבקשה והודיע לה על הבעתיות בתיק והציע לה לנסות להגיע להסכמה עם המתנגד. קווי בניין: על עורך הבקשה: - ככל וימציא עורך הבקשה חתימה של בעל המעטפת עליה הוא רוצה לבנות את הממ"ד יהא לפרסום הקלה בדבר חריגה מקו בניין עבור ממ"ד. - יציאה לפרסום, להשלים תיק מידע תכנוני ולאחר מכן לסמן את קווי הבניין המאושרים כפי שיתקבלו. שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב מבואה זו במניין שטח שירות המוצע ולחשב עובי קיר כנדרש בכל הממ"ד. ממ"ד: קומה ג', מפלס +6.70, חזית מזרחית: עבור תת חלקה 12 (מלכה) מוצעת מעטפת לממ"ד המבוקש בקומה מעל, על גבי עמודת ממ"דים קיימת. קומה ג', מפלס +9.80, חזית מזרחית: עבור תת חלקה 17 (משפחת פישמן) מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + מבואה כניסה לממד המחושבת כשטח עיקרי ע"ג מעטפת לממ"ד ועמודת ממ"דים קיימת מאושרת בתיק רישוי 2016/991.00. בפתיחת התיק התקבלה חתימת בעל המעטפת בקומה שמתחת תת חלקה 12 (מש' מלכה), כעת בעל המעטפת תת חלקה 12 (מלכה) מתנגד לבקשה. בהתייעצות משפטית עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי לא ניתן לראות בחתימה של המעטפת כמאושרת, ע"כ הממ"ד והמעטפת המוצעים כעת אינם ניתנים לאישור – באפשרות עורך הבקשה להסיר את ההתנגדות של מש' מלכא מתת חלקה 12 ולהביא חתימה פוזיטיבית למעטפת המוצעת לממ"ד. הריסות: בבחינת התכנית אל מול צילומים בשטח נמצא כי קיימת בניה אשר עורכת הבקשה אינה מציינת אותה כלל ע"ג ההרמוניקה, גם של מבקשה הבקשה וגם של בעל המעטפת. אי הצגת הבינוי הקיים מהווה מצג שווא, ככל ותאושר הממ"ד תנאי להיתר יהיה הריסת הבינוי הקיים גם למבקש וגם לבעל המעטפת כתנאי לקבלת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר השייך למבקשים ולבעלי המעטפת ולסמנו בצהוב להריסה בהיתר זה. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: * "אני בודד בבית ולאחר 8 ניסיונות התאבדות, לא מוכן שיבנו מעליי כיח לא יישאר לי בית" * "אם יבנו ממ"ד אין לי לאן ללכת, אני אחרי 2 ניתוחים בגיל שלי" * "אני חושש לבית שבניתי מקצבת נכות, זה הדבר היחיד שנשאר לי וגם את זה ייקחו". * "אני מבקש לבטל את החתימה שלי, לא הייתי במיטבי ומודע על מה שאני חותם (יש ניירת של פסיכיאטר שמעידה על מצבי)". * "אני כרגע לא אחראי למעשים שלי" (אני אתאבד). - המתנגד חתם במעמד פתיחת התיק על מעטפת עבור הממ"ד המוצע שיבנה למבקש מעליו, כעת חוזר בו מחתימתו, בהתייעצות משפטית עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי לא ניתן לראות בחתימה של המעטפת כמאושרת. יצוין, כי למתנגד עצמו יש תוספות בניה שלא נמצא לגביהם היתר ואינם מצוינות ע"ג ההרמוניקה כמו בדירת המבקש. *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: 0905	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 12/10/1960 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 0905 תחילת תוקף 12/10/1960 אזור מגורים 2. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: מוצע בבקשה: ממ"ד לדירה קיימת בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"דים קיימת מאושרת. עורך הבקשה אינו מסמן קווי בניין בהרמוניקה מאחר ולא התקבל במעמד פתיחת התיק מידע לבקשה, ובנוסף אינו מפרסם הקלה לעניין חריגה זו – על עורך הבקשה: - ככל וימציא עורך הבקשה חתימה של בעל המעטפת עליה הוא רוצה לבנות את הממ"ד יהא לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין עבור ממ"ד. - יציאה לפרסום, להשלים תיק מידע תכנוני ולאחר מכן לסמן את קווי הבניין המאושרים כפי שיתקבלו. שלביות ביצוע: בתכנית לא קיים סעיף שלביות ביצוע.		

נספח בינוי: בתכנית לא קיים נספח בינוי והיא כפופה לתכנית המתאר, הממ"ד המוצע בבקשה ייבחן ע"פ הנחיות מדיניות מהנדס העיר (ראה סעיף ממ"ד). שטחי בניה: מוצע בבקשה: שטח עיקרי כמבואה לממ"ד המוצע, מאחר ועפ"י תקנות ניתן לאפשר 5 מ"ר נוספים ברוטו לממ"ד כמבואה – על עורך הבקשה לחשב מבואה זו במניין שטח שירות המוצע ולחשב עובי קיר כנדרש בכל הממ"ד. ממ"ד: מותר עפ"י תקנות: 9 מ"ר + 5 מ"ר מבואה לממ"ד ובנוסף + עובי קירות לכל יח"ד. מוצע בבקשה: קומה ג', מפלס +6.70, חזית מזרחית: עבור תת חלקה 12 (מלכה) מוצעת מעטפת לממ"ד המבוקש בקומה מעל, על גבי עמודת ממ"דים קיימת. קומה ג', מפלס +9.80, חזית מזרחית: עבור תת חלקה 17 (משפחת פישמן) מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו +מבואה כניסה לממד המחושבת כשטח עיקרי ע"ג מעטפת לממ"ד ועמודת ממ"דים קיימת מאושרת בתיק רישוי 2016/991.00. על פניו נראה כי ניתן לאשר את הממ"ד המוצע ע"ג מעטפת מוצעת. בפתיחת התיק התקבלה חתימת בעל המעטפת בקומה שמתחת תת חלקה 12 (מש' מלכה), כעת בעל המעטפת תת חלקה 12 (מלכה) מתנגד לבקשה. בהתייעצות משפטית עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי לא ניתן לראות בחתימה של המעטפת כמאושרת, וע"כ הממ"ד המוצע כעת אינו נתין לאישור – באפשרות עורך הבקשה להסיר את ההתנגדות של מש' מלכא מתת חלקה 12 ולהביא חתימה פוזיטיבית למעטפת המוצעת לממ"ד.		

הריסות: בבחינת התכנית אל מול צילומים בשטח נמצא כי קיימת בניה אשר עורכת הבקשה אינה מציינת אותה כלל ע"ג ההרמוניקה, גם של מבקשה הבקשה וגם של בעל המעטפת. אי הצגת הבינוי הקיים מהווה מצג שווא, ככל ותאשר הממ"ד תנאי להיתר יהיה הריסת הבינוי הקיים גם למבקש וגם לבעל המעטפת כתנאי לקבלת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר השייך למבקשים ולבעלי המעטפת ולסמנו בצהוב להריסה בהיתר זה. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל פטור מחלקת שימור ביום 25.6.2024 ע"י יהונתן צחור. בקרה הנדסית: בתכנית לא חל סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת אדריכלית: הממ"ד המוצע בבקשה תואם על פניו את תכנית הצל ומוצע ע"ג מעטפת הממוקמת ע"ג עמודת ממדים קיימת. בעל המעטפת חזר בו מחתימתו, עורכת הבקשה אינה מראה את הבינוי הקיים דבר המהווה מצג שווא ובנוסף נדרשת בתיק מידע ופרסום הקלה לחריגה מקו הבניין לאחר המצאת חתימה פוזיטיבית של בעל המעטפת והסרת התנגדותו מהבקשה, ככל ויומצאו הדרישות לעיל - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה, לטענת המתנגד: * "אני בודד בבית ולאחר 8 ניסיונות התאבדות, לא מוכן שיבנו מעליי כיח לא יישאר לי בית" * "אם יבנו ממ"ד אין לי לאן ללכת, אני אחרי 2 ניתוחים בגיל שלי" * "אני חושש לבית שבניתי מקצבת נכות, זה הדבר היחיד שנשאר לי וגם את זה ייקחו". * "אני מבקש לבטל את החתימה שלי, לא הייתי במיטבי ומודע על מה שאני חותם (יש ניירת של פסיכיאטר שמעידה על מצבי)". * "אני כרגע לא אחראי למעשים שלי" (אני אתאבד). - המתנגד חתם במעמד פתיחת התיק על מעטפת עבור הממ"ד המוצע שיבנה למבקש מעליו, כעת חוזר בו מחתימתו, בהתייעצות משפטית עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי לא ניתן לראות בחתימה של המעטפת כמאושרת. יצוין, כי למתנגד עצמו יש תוספות בניה שלא נמצא לגביהם היתר ואינם מצוינות ע"ג ההרמוניקה כמו בדירת המבקש. לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכות המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	4

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, היות והממ"ד המוצע בבקשה תואם על פניו את תכנית הצל ומוצע ע"ג מעטפת הממוקמת ע"ג עמודת ממדים קיימת. בעל המעטפת חזר בו מחתימתו, עורכת הבקשה אינה מראה את הבינוי הקיים דבר המהווה מצג שווא ובנוסף נדרשת בתיק מידע ופרסום הקלה לחריגה מקו הבניין לאחר המצאת חתימה פוזיטיבית של בעל המעטפת וכן הסרת התנגדותו מהבקשה.

לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

יצוין, כי בבחינת התיק פנה הצוות המקצועי לעורכת הבקשה והודיע לה על הבעתיות בתיק והציע לה לנסות להגיע להסכמה עם המתנגד.

קווי בניין:

על עורך הבקשה:

- ככל וימציא עורך הבקשה חתימה של בעל המעטפת עליה הוא רוצה לבנות את הממ"ד יהא לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין עבור ממ"ד.

- יציאה לפרסום, להשלים תיק מידע תכנוני ולאחר מכן לסמן את קווי הבניין המאושרים כפי שיתקבלו.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב מבואה זו במניין שטח שירות המוצע ולחשב עובי קיר כנדרש בכל הממ"ד.

ממ"ד:

קומה ג', מפלס +6.70, חזית מזרחית:

עבור תת חלקה 12 (מלכה) מוצעת מעטפת לממ"ד המבוקש בקומה מעל, על גבי עמודת ממ"דים קיימת.

קומה ג', מפלס +9.80, חזית מזרחית:

עבור תת חלקה 17 (משפחת פישמן) מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + מבואה כניסה לממד המחושבת כשטח עיקרי ע"ג מעטפת לממ"ד ועמודת ממ"דים קיימת מאושרת בתיק רישוי 2016/991.00.

בפתיחת התיק התקבלה חתימת בעל המעטפת בקומה שמתחת תת חלקה 12 (מש' מלכה), כעת בעל המעטפת תת חלקה 12 (מלכה) מתנגד לבקשה.

בהתייעצות משפטית עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי לא ניתן לראות בחתימה של המעטפת כמאושרת, ע"כ הממ"ד והמעטפת המוצעים כעת אינם ניתנים לאישור – באפשרות עורך הבקשה להסיר את ההתנגדות של מש' מלכא מתת חלקה 12 ולהביא חתימה פוזיטיבית למעטפת המוצעת לממ"ד.

הריסות:

בבחינת התכנית אל מול צילומים בשטח נמצא כי קיימת בניה אשר עורכת הבקשה אינה מציינת אותה כלל ע"ג ההרמוניקה, גם של מבקשה הבקשה וגם של בעל המעטפת. אי הצגת הבינוי הקיים מהווה מצג שווא, ככל ותאושר הממ"ד תנאי להיתר יהיה הריסת הבינוי הקיים גם למבקש וגם לבעל המעטפת כתנאי לקבלת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר השייך למבקשים ולבעלי המעטפת ולסמנו בצהוב להריסה בהיתר זה.

חוות דעת אדריכלית:

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

התנגדויות:

* "אני בודד בבית ולאחר 8 ניסיונות התאבדות, לא מוכן שיבנו מעליי כיח לא יישאר לי בית"

* "אם יבנו ממ"ד אין לי לאן ללכת, אני אחרי 2 ניתוחים בגיל שלי"

* "אני חושש לבית שבניתי מקצבת נכות, זה הדבר היחיד שנשאר לי וגם את זה ייקחו".

* "אני מבקש לבטל את החתימה שלי, לא הייתי במיטבי ומודע על מה שאני חותם (יש ניירת של פסיכיאטר שמעידה על מצבי)".

* "אני כרגע לא אחראי למעשים שלי" (אני אתאבד).

- המתנגד חתם במעמד פתיחת התיק על מעטפת עבור הממ"ד המוצע שיבנה למבקש

מעליו, כעת חוזר בו מחתימתו, בהתייעצות משפטית עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי לא ניתן לראות בחתימה של המעטפת כמאושרת.

יצוין, כי למתנגד עצמו יש תוספות בניה שלא נמצא לגביהם היתר ואינם מצוינות ע"ג ההרמוניקה כמו בדירת המבקש.

*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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1988/0431.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	? תוספת קומות למבנה קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גסנר לואיס בנימין
עורך הבקשה	לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

השלה 24 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	85	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2138	תחילת תוקף	24/02/1977			
א2138	תחילת תוקף	16/11/1984			
ב2138	תחילת תוקף	05/04/1992			
ג2138	תחילת תוקף	24/03/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה שהופקו בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין בן 2 קומות ובו גג רעפים המשמש למגורים עבור יח"ד ברחוב השלה 24 בשכונת שערי חסד גוש: 30039 חלקה: 85.

מצב מוצע:

קומת מסד מפלס 3.00:-

קומה חדשה, הרחבה ליח"ד קיימת הכוללת מחסן וממ"ד.

קומת קרקע מפלס 0.00:+

שיפוץ פנים, הריסת קירות פנים, שמירה על הקירות לשימור, הגבהת הקומה.

קומה א' מפלס 3.90:+

בינוי קומה רגילה במקום חלל גג רעפים, שינויים בפתחים, שינוי תכנון פנים כללי.

חזית דרומית- מרפסת גג מוצעת וממנה זיז עומק המרפסת 0.94 מ' רוחב 2.80 מ' סה"כ 2.60 מ"ר.

קומת גג רעפים מפלס 7.00:+

יצירת קומה חדשה עבור קומת גג רעפים בהגבהת מדליפות של 1.20 מ'.

פיק גג רעפים מפלס 10.20+

גג רעפים משופע חלקית עם סקיילייט.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות.

הקלה לתוספת שטחי שירות עבור בניית ממ"ד ומחסן.

הקלה לבנייה בשונה בנספח בינוי.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 2023.02.21 ולפי נתוני המערכת בבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 85.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
29/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

לאשר את הבקשה לשינוי מבקשים: המבקש הקיים: שם : בנימין גסנר ת.ז. 1316831 למבקש החדש: שם: מנדלסון מרכוס יוסף ת.ז. 200180099		את הבקשה לשינוי מבקשים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג2138 תחילת תוקף: 24/03/2000 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדה בתאריך 03/08/2023 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בתנאים " כעת מבוקש החלפת מבקשים להלן: המבקש הקיים: שם : בנימין גסנר ת.ז. 1316831 למבקש החדש: שם: מנדלסון מרכוס יוסף ת.ז. 200180099	29/07/2024	חוות דעת תכנונית
	30/08/2023	דיון בוועדת משנה

פרסום הקלה: הוועדה מחליטה להכיר בפרסום כמספיק בדיעבד. ההקלה שפורסמה עבור הקלה לבנייה בשונה בנספח בינוי בעניין הגגות גם כהקלה לבינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. ניתן לאשר/לתקן: את כל הבינוי המוצע בקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים ופקט לבינוי הזיז המוצע ממרפסת גג בחזית הדרומית. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בהרמוניקה a. לא ניתן לאשר: מרפסות: קומה א' מפלס +3.90, חזית דרומית - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי הזיזי ממרפסת גג המוצעת בכדי שלא יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין המרווח.		: לאשר בתנאים חלק מהבקשה
מובא להכרעת הוועדה: הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בשונה מנספח בינוי גם לבינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין צורת ושיפועי הגג או לדרוש פרסום נקודתי לבינוי בשונה מהוראות התכנית. באם תכיר הוועדה בפרסום שבוצע קוד ההמלצה יהא לאשר בתנאים חלק מהבקשה כמפורט.	21/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

ניתן לאשר/לתקן: את כל הבינוי המוצע בקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים ופקט לבינוי הזיז המוצע ממרפסת גג בחזית הדרומית. שיפוע הגג: מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה עבור בינוי בשונה מנספח הבינוי גם לבינוי בשונה מהוראות התכנית. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בהרמוניקה a. לא ניתן לאשר: מרפסות: קומה א' מפלס +3.90, חזית דרומית - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי הזיזי ממרפסת גג המוצעת בכדי שלא יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין המרווח.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג2138 תחילת תוקף: 24/03/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:	21/08/2023	חוות דעת תכנונית

2138 תחילת תוקף 24.02.1977. 2138 א' תחילת תוקף 16.11.1984. 2138 ב' תחילת תוקף 05.04.1992 אזור מגורים 3 מיוחד (נספח 1). 2138 ג' תחילת תוקף 24.03.2000 אזור מגורים 3 מיוחד. תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תב"ע 2138 ב' סעיף 8: "כל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה". מוצע בבקשה: הקטנת מרווחים עבור מרפסת זיז מחוץ לקו בנין בחזית דרומית, בנוסף המרפסת הנ"ל הינה מתוך מרפסת גג, לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי הזיזי מתוך מרפסת הגג ובכך לא יהווה סטייה ניכרת לעניין המרווח. נספח בינוי: ע"פ תב"ע 2138 ב': בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי כללי שותק (מחייב). פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. קומת מסד: מותר ע"פ תב"ע 2138 ב' סעיף 8 (1) ב' : "אורך הבניה בקומת המסד לא יעלה על 8 מ', גובה הפנימי של המסד לא יעלה על 2.70 מ' נטו, שטח המסד ישמש למגורים, לא יותר כל שימוש למסחר או לחניה, שטח המסד ישמש כשטח בלתי נפרד מיחידת המגורים שמעליה" מוצע בבקשה קומת מסד מפלס -3.00: קומה חדשה, הרחבה ליח"ד קיימת הכוללת מחסן וממ"ד. אורך הבניה עבור שטח עיקרי הינו 8 מ' ומעבר לכך בתוך		

קונטור קירות מסד קיימים מבוקשים ממ"ד בגודל של 9 מ"ר ומחסן פחות מ-8% עבור יח"ד קיימת (המחסן בגובה 2.20 מ') פורסמה הקלה לבנית מחסן וממ"ד, גובה הפנימי המוצע עבור המסד הינו 2.65 מ', במסד מבוקש עבור מגורים ועבור הדירה מקומה מעל. קומת קרקע: מותר ע"פ תב"ע 2138 סעיף 7 (א): גובהה הפנימי המקסימלי של קומת מגורים חדשה לא יעלה על 3.50 מ'. מוצע בבקשה קומת קרקע מפלס -0.00: שיפוץ פנים, הריסת קירות פנים, שמירה על הקירות לשימור הגבהת הקומה לגובה של 3.5 מ', הקומה הנ"ל הינה למגורים. קומה א': מותר ע"פ תב"ע 2138 ג' סעיף 9 א' : גובהה של קומה א' לא יעלה על 2.70 מהרצפה ועד לתקרה נטו. מוצע בבקשה קומה א' מפלס $+3.90$: בינוי קומה רגילה במקום חלל גג רעפים, שינויים בפתחים, שינוי תכנון פנים כללי. - גובה פנימי מוצע הינו 2.70 נטו. חזית דרומית- מרפסת גג מוצעת וממנה זיז עומק המרפסת 0.94 מ' רוחב 2.80 מ' סה"כ 2.60 מ"ר. - יש צמצום מרפסת לתוך קווי הבניין (ראה סעיף מרפסות). קומת גג רעפים: מותר ע"פ תב"ע 2138 ב' סעיף 8 (2) ג': גובהה של קומת גג הרעפים לא יעלה על 3.20 מ' (נטו). מותר ע"פ תב"ע 2138 ב' סעיף 8 (3): "בקומת גג הרעפים תותר בניה של קיר חיצוני בגובה שלא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס התקרה של הקומה הראשונה, לא תותר קומה נוספת במקום קומת גג רעפים, תותר בניה של פתחי תאורה ואוויר בתנאי שגובהם הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפת גג הרעפים ועד תחתית תקרת החלון, לא תותר בנית מרפסת למעט שטח של 2×2 מ' מקסימום במרכז פסגת גג רעפים, וזאת בתנאי שחלל זה לא יראה בשום צורה מבחוץ. גובה הקומות, צורת הבניה של קומת גג הרעפים ופתחי האוויר והתאורה, פתח חלל בפסגת גג הרעפים וההגבהה של בנית הקיר החיצוני בקומת גג הרעפים יהיו בהתאם לנספח מס' 1" מוצע בבקשה קומת גג רעפים מפלס $+7.00$:		

יצירת קומה חדשה עבור קומת גג רעפים בהגבהת מדליפות של 1.20 מ', גובה קומה ברוטו מוצע הינו 3.20 מ'. מוצע חלון מגובה 1.20 באורך של 75 ס"מ כך שהינו מתחת ל-2.20 המותר, מרפסת בשטח של 2*2 מ' במרכז גג הרעפים ללא נראות מבחוץ, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. פיק גג רעפים: מותר ע"פ נספח 1 של תב"ע 2138 ב': גג רעפים בעל מספר שיפועים בתוספת קוקיות. מוצע בבקשה פיק גג רעפים מפלס +10.20 גג רעפים משופע חלקית, חלקו האמצעי שטוח עם סקילייט, ללא קוקיות פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. אך ישנם 2 סעיפים בהוראות- תב"ע 2138 סעיף 7 (ה) 5, תב"ע 2138 א סעיף 7(ג), שבהם נכתב כי לא ניתן לבקש גג שטוח שאינו משופע או שונה מהבניין המקורי. עורך הבקשה פרסם הקלה לבניה בשונה מנספח – מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בשונה מנספח בינוי גם לבינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין הגג או לדרוש פרסום נקודתי לבינוי בשונה מהוראות התכנית. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף " שלביות ביצוע ". קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/05/24 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: מוצע בבקשה קומה א' מפלס +3.90: חזית דרומית- מרפסת גג מוצעת וממנה זיז עומק המרפסת 0.94 מ' רוחב 2.80 מ' סה"כ 2.60 מ"ר. - מוצע בבקשה זיז של 30 ס"מ מחוץ לקו בניין. יש לצמצם מרפסת לתוך קווי הבניין (ראה סעיף מרפסות). שטחי בניה:		

מותר ע"פ תב"ע: תב"ע נפחית ללא אחוזי בניה. מוצע בבקשה: תוספת שטח וקומות כפי המותר ע"פ התב"ע ובתוך קווי הבניין (מלבד המרפסת שאינה שטח) ועל כן אין סטייה בשטחי הבניה המותרים. מחסן: מותר ע"פ תב"ע: לא קיימת התייחסות בתב"ע למחסנים. מוצע בבקשה: מחסן פחות מ-8% בגובה 2.20 עבור יח"ד קיימת. מס' קומות: קיים: קומת קרקע וקומת חלל גג רעפים. מותר לפי תב"ע: 2 קומות, קומת מסד וקומת גג רעפים מוגבהת ב-1.20 מ'. מוצע בבקשה: * הגבהת קומת הקרקע * הפיכת קומת גג רעפים לקומה רגילה * תוספת קומת גג רעפים מוגבהת ב-1.20 מ'. * תוספת קומת מסד. שיפוע הגג: פיק גג רעפים: מותר ע"פ נספח 1 של תב"ע 2138 ב': גג רעפים בעל מספר שיפועים בתוספת קוקיות. מוצע בבקשה פיק גג רעפים מפלס +10.20 גג רעפים משופע חלקית, חלקו האמצעי שטוח עם סקילייט, ללא קוקיות פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. אך ישנם 2 סעיפים בהוראות- תב"ע 2138 סעיף 7 (ה) 5 , תב"ע 2138 א סעיף 7(ג), שבהם נכתב כי לא ניתן לבקש גג		

שטוח שאינו משופע או שונה מהבניין המקורי. עורך הבקשה פרסם הקלה לבניה בשונה מנספח – מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בשונה מנספח בינוי גם לבינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין הגג או לדרוש פרסום נקודתי לבינוי בשונה מהוראות התכנית. מרפסות: מוצע בבקשה קומה א' מפלס +3.90: חזית דרומית- מרפסת גג מוצעת וממנה זיז עומק המרפסת 0.94 מ' רוחב 2.80 מ' סה"כ 2.60 מ"ר. המרפסת הנ"ל הינה מרפסת זיז מתוך מרפסת גג וחורגת מקו בניין קדמי בכ"ס 30 ס"מ הקטנת מרווחים הינה סטיה ניכרת – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי הזיזי מתוך מרפסת הגג ובכך לא יהווה סטיה ניכרת לעניין המרווח. גובה קומות: קומת מסד: מותר ע"פ תב"ע 2138 ב' סעיף 8 (1) ב' : גובה הפנימי של המסד לא יעלה על 2.70 מ' נטו. מוצע בבקשה קומת מסד מפלס -3.00: גובה הפנימי המוצע עבור המסד הינו 2.65 מ'. קומת קרקע: מותר ע"פ תב"ע 2138 סעיף 7 (א): גובהה הפנימי המקסימלי של קומת מגורים חדשה לא יעלה על 3.50 מ'. מוצע בבקשה קומת קרקע מפלס +/-0.00: הגבהת הקומה הקיימת לגובה של 3.5 מ'. קומה א': מותר ע"פ תב"ע 2138 ג' סעיף 9 א' : גובהה של קומה א' לא יעלה על 2.70 מהרצפה ועד לתקרה נטו. מוצע בבקשה קומה א' מפלס +3.90:		

בינוי קומה רגילה במקום חלל גג רעפים, גובה פנימי מוצע הינו 2.70 נטו. קומת גג רעפים: מותר ע"פ תב"ע 2138 ב' סעיף 8 (2) ג': גובהה של קומת גג הרעפים לא יעלה על 3.20 מ' (נטו). מוצע בבקשה קומת גג רעפים מפלס +7.00: גובה קומה ברוטו מוצע הינו 3.20 מ'. גובה בניין: מותר ע"פ תב"ע: ללא הנחיה בתב"ע נגזרת גובה הקומות. מוצע בבקשה: גובה הקומות מוצע כמותר. גובה מדליפות: מותר ע"פ תב"ע 2138 ב' סעיף 8 (3): "בקומת גג הרעפים תותר בניה של קיר חיצוני בגובה שלא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס התקרה של הקומה הראשונה. מוצע בבקשה: הגבהת מדליפות לגובה של 1.20 מ'. מס יח"ד: מותר ע"פ תב"ע 2138 ב' סעיף 8 (4) : "כל בניין, לרבות כל תוספות הבניה על כל מפלסיהן, ישמשו שתי יחידות מגורים כאשר: קומת המסד תהווה חלק מהדירה בקומה שמעליה והמעבר בין הקומות יהא ע"י מדרגות פנימיות. וכנ"ל קומת גג הרעפים תהווה חלק מהדירה שמתחתיה והמעבר בין הקומות יהא ע"י מדרגות פנימיות. מצב קיים: יח"ד אחת. מוצע בבקשה: ללא שינוי במס יח"ד הרחבה ליח"ד הקיימת. אישור הסדרי תנועה:		

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור איכות הסביבה: התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 15.05.2023 ע"י אוז מעיין. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 24.07.2023 ע"י אדר' שחר פוני. חוות דעת אדריכלית: הבקשה המוצעת הינו הרחבה ליח"ד קיימת ע"י תוספת קומת מסד , הגבהת קומת הקרקע, הפיכת קומת גג רעפים לקומה רגילה, תוספת קומת גג רעפים. פורסמו הקלות אך מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום נוסף - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בתכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנ"ל.		
הקלה לתוספת שטחי שירות עבור בניית ממ"ד ומחסן. - הקלה לבנייה בשונה בנספח בינוי. -	31/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים:

המבקש הקיים:

שם : בנימין גסנר

ת.ז. 1316831

למבקש החדש:

שם: מנדלסון מרכוס יוסף

ת.ז. 200180099

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1995/0623.02</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שווי אהובה
עורך הבקשה	קצבורג יעל
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

נתיב המזלות 48 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

תיק מס' 1990/0887.00 היתר בניה מס' 32661 , היתר בניה מקורי – הקמת 6 בניינים חדשים למגורים (בניין מס' 5).

תיק מס' 1995/0623.00 היתר בניה מס' 39234 הופק היתר בניה לבניית פרגולה בשטח של 21.40 מ"ר – למנין שטח עיקרי.

תיק מס' 1995/0623.01 היתר בניה מס' 60021 הופק היתר בניה לתוספת מרפסת לדירה בקומה ב' בשטח של 7.01 מ"ר – למנין שטח שירות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה מדורג קיים בן 3 קומות, בניין מס' 5 ע"פ היתר בניה המקורי 1990/0887.00 היתר מס' 32661, ברחוב נתיב המזלות 48 בשכונת פסגת זאב, גוש: 30628 חלקה: 14.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +2.88, חזית דרומית צידית:

עבור תת חלקה מס' 3 (ע"פ נסח טאבו) משפחת שווי - מוצעת תוספת של מרפסת זיז, בודדת בחזית.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 08.12.2022. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14. משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות,

במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b .

פרט שהוגש לא תקין וכן לא קריא. יש להטמיע בהרמוניקה פרט קונס' וכן פרט מעקה. לציין מידות כמסומן ע"ג ההרמוניקה וכפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני. התנגדויות: לבקשה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/06 תחילת תוקף: 04/05/1996 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 29.01.2023 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. התקבלה תכנית מתוקנת מיום 08.10.2023 והיא זו הנבחנת עתה. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה: מרפסת זיז: קומה א' מפלס +2.88, חזית דרומית – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת שתהיינה כולה בנישה או לחלופין להמציא תכנית מתוקנת של מרפסת בנישה העומדת בהנחיות המחלקה בכפוף לפרסום העומק או לחלופין לצמצם את עומקה.	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה עורך הבקשה מציע מרפסת זיז כפי המותר עפ"י הנחיות מחלקה. מוצעת מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין מאושרים, בעומק של 2.5 מטר – לנידון פורסמה הקלה כפי הנדרש. תום מועד להגשת התנגדויות ביום: 12.12.2023. עפ"י נתוני המערכת ישנה התנגדות קודמת, אחת. חוות דעת תכנונית: מדובר במרפסת בודדת בחזית – עפ"י נוהל מחלקה, יש לבצע מרפסות עוקבות אחת לצד השנייה או אחת מעל לשנייה – לא ניתן לאשר כפי המוצע. על עורך הבקשה לצרף שכן נוסף לבקשה או לחילופין לצרף שכן לבקשה עבור "מרפסת דמה". מעבר לכך, כי בבניין נשוא הבקשה ישנם תוספות רבות ומרובות אשר עורך הבקשה אינו מראה ע"ג ההרמוניקה ואף לא מסמנם בצהוב, כך שההרמוניקה שהוגשה מהווה מצג שוא – על עורך הבקשה להראות את כל הבינוי והסגירות הקיימות בבניין ולסמנם בצהוב. התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי עבור יח"ד הדיור שמעל למרפסת הזיז המוצעת, במפלס +5.76, מוצעת מרפסת דמה. עורך הבקשה מסמן סגירות לגביהן לא נמצאו היתרים, בצהוב כפי דרישה. הערות גרפיות: - יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. - להטמיע בהרמוניקה פרט קונס' וכן פרט מעקה. - לציין מידות כמסומן ע"ג ההרמוניקה וכפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני. התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b. יש לבצע תיקונים כפי המסומן		

ע"ג הרמוניקה b . פרט שהוגש לא תקין וכן לא קריא. יש להטמיע בהרמוניקה פרט קונס' וכן פרט מעקה. לציין מידות כמסומן ע"ג ההרמוניקה וכפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני. התנגדויות: לבקשה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
1. "הקלה בגין מרפסת בעומק של יותר מ - 2 מטר".	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומדובר בבינוי השונה מנוהל מחלקתי לעניין מרפסת בנישה ואף היא מרפסת בודדת בחזית, לאחר תיקון תכנית עפ"י הנחיות המחלקה והצגת תכנית צל לכלל החזית תבחן בשנית. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת. מרפסת זיז: קומה א' מפלס +2.88, חזית דרומית – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת שתהיינה כולה בנישה או לחלופין להמציא תכנית מתוקנת של מרפסת בנישה העומדת בהנחיות המחלקה בכפוף לפרסום העומק או לחלופין לצמצם את עומקה. חוות דעת תכנונית: מדובר במרפסת בודדת בחזית – עפ"י נוהל מחלקה, יש לבצע מרפסות עוקבות אחת לצד השנייה או אחת מעל לשנייה – לא ניתן לאשר כפי המוצע. על עורך הבקשה לצרף שכן נוסף לבקשה או לחילופין לצרף שכן לבקשה עבור "מרפסת דמה".	29/01/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מעבר לכך, כי בבניין נשוא הבקשה ישנם תוספות רבות ומרובות אשר עורך הבקשה אינו מראה ע"ג ההרמוניקה ואף לא מסמנם בצהוב, כך שההרמוניקה שהוגשה מהווה מצג שווא – על עורך הבקשה להראות את כל הבינוי והסגירות הקיימות בבניין ולסמנם בצהוב. הערות גרפיות: על עורך ההקשה: - יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. - להטמיע בהרמוניקה פרט קונס' וכן פרט מעקה. - לציין מידות כמסומן ע"ג ההרמוניקה וכפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני. התנגדויות: * "אני מתנגדת לבנייה מכיוון שהשכנה רוצה לבנות מעל הפרגולה החדשה שבניתי שעלתה לי הרבה כסף. זה יסגור לי את האור מעליי ויחשיך את הכניסה לבית". התייחסות המחלקה: - מרפסת הזיז המוצעת אכן תהווה חסימה חלקית של אור, אך קיים סגירה (שלא נמצא לגביה היתר) קיימת של המתנגדת. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
	01/01/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומדובר בבינוי השונה מנוהל מחלקתי לעניין מרפסת בנישה ואף היא מרפסת בודדת בחזית, לאחר תיקון תכנית עפ"י הנחיות המחלקה והצגת תכנית צל לכלל החזית תבחן בשנית. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת. מרפסת זיז: קומה א' מפלס +2.88, חזית דרומית – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת שתהיינה כולה בנישה או לחלופין להמציא תכנית מתוקנת של מרפסת בנישה העומדת בהנחיות המחלקה בכפוף לפרסום העומק או לחלופין לצמצם את עומקה. חוות דעת תכנונית: מדובר במרפסת בודדת בחזית – עפ"י נוהל מחלקה, יש לבצע מרפסות עוקבות אחת לצד השנייה או אחת מעל לשנייה – לא ניתן לאשר כפי המוצע. על עורך הבקשה לצרף שכן נוסף לבקשה או לחילופין לצרף שכן לבקשה עבור "מרפסת דמה". מעבר לכך, כי בבניין נשוא הבקשה ישנם תוספות רבות ומרובות אשר עורך הבקשה אינו מראה ע"ג ההרמוניקה ואף לא מסמנם בצהוב, כך שההרמוניקה שהוגשה מהווה מצג שווא – על עורך הבקשה להראות את כל הבינוי והסגירות הקיימות בבניין ולסמנם בצהוב. הערות גרפיות: על עורך ההקשה: - יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. - להטמיע בהרמוניקה פרט קונס' וכן פרט מעקה. - לציין מידות כמסומן ע"ג ההרמוניקה וכפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני.		

התנגדויות: * "אני מתנגדת לבנייה מכיוון שהשכנה רוצה לבנות מעל הפרגולה החדשה שבניתי שעלתה לי הרבה כסף. זה יסגור לי את האור מעליי ויחשיך את הכניסה לבית". התייחסות המחלקה: - מרפסת הזיז המוצעת אכן תהווה חסימה חלקית של אור, אך קיים סגירה (שלא נמצא לגביה היתר) קיימת של המתנגדת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3340 א תחילת תוקף: 26/11/1990 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - 3340 א' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים (צהוב). - כפופה לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה.	01/01/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון תכנית 3340 א"י נספח 1 ו- 2 הינם נספחי בינוי מנחים למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. מאחר ומדובר במרפסת זיז ללא פגיעה בנושא מחייב, לא נדרש בפרסום. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים וללא חריגות. שטח בניה: מותר: מרפסת זיז בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: מרפסת זיז בשטח של 12.00 מ"ר.		

מרפסת זיז: קומה א' מפלס +2.88: חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך חלק מנישה (בצורת זיגזג) של בניין קיים בעומק של 2 מ' וחלק נוסף בעומק של 1.53 מ' (עומקים משתנים בשל צורתה של מרפסת הזיז) וברוחב של 6.12 מ'. מרפסת זיז המוצעת הינה בשונה מנוהל המחלקתי לעניין מרפסות בנישה, מה גם שהתכנית החלה כפופה למתאר, ועורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה בדבר עומק המרפסת מעבר ל1.50 מ' – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת שתהיינה כולה בנישה או לחלופין להמציא תכנית מתוקנת של מרפסת בנישה העומדת בהנחיות המחלקה בכפוף לפרסום העומק או לחלופין לצמצם את עומקה. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית: מדובר במרפסת בודדת בחזית – עפ"י נוהל מחלקה, יש לבצע מרפסות עוקבות אחת לצד השנייה או אחת מעל לשנייה – לא ניתן לאשר כפי המוצע. על עורך הבקשה לצרף שכן נוסף לבקשה או לחילופין לצרף שכן לבקשה עבור "מרפסת דמה". מעבר לכך, כי בבניין נשוא הבקשה ישנם תוספות רבות ומרובות אשר עורך הבקשה אינו מראה ע"ג ההרמוניקה ואף לא מסמנם בצהוב, כך שההרמוניקה שהוגשה מהווה מצג שווא – על עורך הבקשה להראות את כל הבינוי והסגירות הקיימות בבניין ולסמנם בצהוב. הערות גרפיות:		

על עורך ההקשה: - יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. - להטמיע בהרמוניקה פרט קונס' וכן פרט מעקה. - לציין מידות כמסומן ע"ג ההרמוניקה וכפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1. להלן כפי שנרשמה: "אני מתנגדת לבנייה מכיוון שהשכנה רוצה לבנות מעל הפרגולה החדשה שבניתי שעלתה לי הרבה כסף. זה יסגור לי את האור מעליי ויחשיך את הכניסה לבית". התייחסות המחלקה: מרפסת הזיז המוצעת אכן תהווה חסימה חלקית של אור, אך קיים סגירה (שלא נמצא לגביה היתר) קיימת של המתנגדת. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.		
	21/09/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר

בוצע

1	חוזזה 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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b .

פרט שהוגש לא תקין וכן לא קריא. יש להטמיע בהרמוניקה פרט קונס' וכן פרט מעקה.

לציין מידות כמסומן ע"ג ההרמוניקה וכפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני.

התנגדויות:

לבקשה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0104.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, עבודות הריסה, בניית מרפסת, שינויים ללא תוספת שטחים, התקנת מעלית חיצונית, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	בית מלון
מהות בקשה	הוספת מעלית חיצונית+ גשר הנגשה למלון ללא תוספת שטחים, ריצוף חצר, ריצוף מרפסת גג,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלדן מלונות ונופש בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל
מתכנן השלד	הנדסאי לוי ליאור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אגריפס 4 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30074	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30074ג	תחילת תוקף	16/07/1959	8	אזור מסחרי	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב אגריפס 4, שבמרכז העיר. גוש: 30074 , חלקה: 5008.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן חמש קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

בחזית צפונית אחורית מבוקשים מעלית וגשרון.

במפלס +0.00 מוצעים שינויים בפיתוח השטח וכוללים הקמת גדר וכן ריצוף חצר.

במפלס +15.17 מוצע ריצוף ושימוש במרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"בניית מעלית חיצונית בקו - 0 - מחוץ לקווי הבניין - הנגשה".

"בליטת גשר מעבר לקו בניין בחזית צפונית בשיעור של 2.50 מטר - הנגשה".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/07/11. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5008. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע ע"י דסק רישוי במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	שטחי בניה:
	בהתייעצות עם ראש צוות הוחלט כי לא יידרש עורך הבקשה בחישוב למניין שטח עיקרי, בכפוף להנמכת הגדר לרום של 1.8 מטר.
	אישור שפ"ע:
	תנאי הוסף למערכת.

אישור שימור: תנאים הוספו למערכת. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה לסמן בחתך א-א את הפח המחורר כפי שאושר במחלקת שימור. על עורך הבקשה למספר את חדרי האירוח. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים ע"ג הרמוניקה b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30074 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מסחרי רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 22.05.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית. עתה משהוגשה תכנית מתוקנת הבקשה מובאת לבחינה נוספת. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה:	25/07/2024	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה: יצוין, מוצעת גדר בפיתוח השטח. גדר זו יוצרת כליאה של שטח בין 3 קירות – יכול ויידרש לחישוב תחת מניין שטח עיקרי. התייחסות האגף: בהתייעצות עם ראש צוות הוחלט כי לא יידרש עורך הבקשה בחישוב למניין שטח עיקרי, בכפוף להנמכת הגדר לרום של 1.8 מטר. אישור שפ"ע: ביום 31.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שפ"ע. התייחסות האגף: ביום 27.05.2024 התקבל אישור בתנאים של אגף שפ"ע, ע"י כהנה ענבל סמי. תנאי הוסף למערכת. אישור שימור: ביום 28.11.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת השימור. התייחסות האגף: ביום 06.06.2024 התקבל אישור בתנאים של מחלקת שימור (שמור בארכיב אופטי). תנאים הוספו למערכת. חו"ד אדריכלית: טרם התקבל אישור מחלקת שימור.		

את נושא הפח המחורר יש לתאם מול מחלקת שימור. עורך הבקשה יתאם חומרי גמר מול מחלקת שימור. לא אותר במערכת - על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר עבור מלון. יש למספר חדרי אירוח בהתאם להיתר שיוכח. התייחסות האגף: ביום 06.06.2024 התקבל אישור בתנאים של מחלקת שימור. נושא הפח המחורר תואם מול שימור ואף קיבל את אישורם. על עורך הבקשה לסמן בחתך א-א את הפח המחורר כפי שאושר במחלקת שימור. בשיחה עם עורך הבקשה הובהר כי לא נמצא היתר מקורי לבניין, מאחר והמבנה הוקם טרם שנות ה-50 כפי שנרשם בתיק התיעוד. שמור בארכיב אופטי. על עורך הבקשה למספר את חדרי האירוח. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התייחסות האגף: יש לבצע תיקונים ע"ג הרמוניקה b.		
שטחי בניה: יצוין, מוצעת גדר בפיתוח השטח. גדר זו יוצרת כליאה של שטח בין 3 קירות – יכול ויידרש לחישוב תחת מניין שטח עיקרי.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אישור שפ"ע: ביום 31.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שפ"ע. אישור שימור: ביום 28.11.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת השימור. חו"ד אדריכלית: טרם התקבל אישור מחלקת שימור. את נושא הפח המחורר יש לתאם מול מחלקת שימור. עורך הבקשה יתאם חומרי גמר מול מחלקת שימור. לא אותר במערכת - על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר עבור מלון. יש למספר חדרי אירוח בהתאם להיתר שיוכח. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "		
מומלץ לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית: שטחי בניה: יצוין, מוצעת גדר בפיתוח השטח. גדר זו יוצרת כליאה של שטח בין 3 קירות – יכול ויידרש לחישוב תחת מניין שטח עיקרי. אישור שפ"ע: ביום 31.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שפ"ע. אישור שימור: ביום 28.11.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת השימור. חו"ד אדריכלית: טרם התקבל אישור מחלקת שימור. את נושא הפח המחורר יש לתאם מול מחלקת שימור. עורך הבקשה יתאם חומרי גמר מול מחלקת שימור.	05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

לא אותר במערכת - על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר עבור מלון. יש למספר חדרי אירוח בהתאם להיתר שיוכח. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30074 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מסחרי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית ג' 30074 תחילת תוקף 1959/07/16. - תכנית 5022. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/07/25 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש מחוץ לתחום קווי בניין מאושרים ואף "נושק" לגבול החלקה. לנידון פורסמה הקלה. מבוקשת מעלית מכוח תקנות בנייה במרווחים – התאמות לנגישות בחזית אחורית. שטחי בניה: מוצעת מעלית מכוח תכנית 5022. בפיתוח השטח מוצע ריצוף של 32.85 מ"ר. במפלס +15.20 מוצעת מרפסת גג בשטח של 99.83 מ"ר. יצוין, מוצע בפיתוח השטח גדר. גדר זו יוצרת כליאה של שטח בין 3 קירות – יכול ויידרש לחישוב תחת מניין שטח עיקרי. אישור שפ"ע: ביום 31.12.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים.		

כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שפ"ע. אישור שימור: ביום 28.11.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ולא הוגשו במועד מסמכים נדרשים. כתנאי לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת השימור. חו"ד אדריכלית: טרם התקבל אישור מחלקת שימור. את נושא הפח המחורר יש לתאם מול מחלקת שימור. עורך הבקשה יתאם חומרי גמר מול מחלקת שימור. לא אותר במערכת - על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר עבור מלון. יש למספר חדרי אירוח בהתאם להיתר שיוכח. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מעלית חיצונית בקו -0- מחוץ לקווי בנין בליטת גשר מעבר לקו בנין בחזית צפונית בשיעור של 2.50 מטר	20/06/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	נשלחה תוכנית מדידה מתוקנת. יש להטמיעה במסמכי התוכנית לאחר וועדה -שפ"ע	9
	עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום.	10
	במידה ויידרשו שינויים בתכנון המשפיעים באופן ניכר במרכיבי השימור, יש להציגם למחלקת השימור ולקבל על כך את אישורם	11
	גוון ואופי סיתות אבן כמו גם חומריות, מרקם וגוון צבע טיח וחומרי גמר אחרים יבחנו בתיאום עם הממונה על השימור או מי מטעמה	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

בהתייעצות עם ראש צוות הוחלט כי לא יידרש עורך הבקשה בחישוב למניין שטח עיקרי, בכפוף להנמכת הגדר לרום של 1.8 מטר.

אישור שפ"ע:

תנאי הוסף למערכת.

אישור שימור:

תנאים הוספו למערכת.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה לסמן בחתך א-א את הפח המחורר כפי שאושר במחלקת שימור.

על עורך הבקשה למספר את חדרי האירוח.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים ע"ג הרמוניקה b.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2009/0415.06</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לקומות ב,ג,ד,ה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משפחת שטרן שלום דב בנציון
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

דברי חיים 17, הקריות החסידייות

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

היתרים קודמים שהופקו בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה:

- 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.

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

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

- בתאריך 2009/415.4 בת.ב 2009/415.4 עבור "תוספת בניה בקומות ד' וה' לחזית צפונית", בהיתר זה אושרו 59.41 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 6.20 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה:

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

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +6.00:

חזית צפונית מזרחית – עבור יח"ד מס' 5 (משפ' שפרונג) מוצעת הרחבה ע"ג בינוי קיים הכוללת חדרי מגורים, מרפסת גג לא מקורה, ומרפסת זיז מקורה בחלקה בהמשך למרפסת הגג.

קומה ג', מפלס +9.00:

חזית צפונית מזרחית - עבור יח"ד מס' 9 (משפ' שטרן) מוצעת הרחבה בהמשך למוצע בקומה מתחת, הכוללת חדרי מגורים מרפסת גג לא מקורה ומרפסת זיז לא מקורה בהמשך למרפסת הגג.

קומה ד', מפלס +12.00:

חזית צפונית מזרחית- עבור יח"ד מס' 13 (משפ' אונגר) מוצעת הרחבה בהמשך למוצע בקומה מתחת, הכוללת חדרי מגורים ומרפסת זיז מקורה בחלקה.

קומה ה', מפלס +15.00:

חזית צפונית מזרחית- עבור יח"ד מס' 17 (משפ' פרקש) מוצעת הרחבה בהמשך למוצע בקומה מתחת, הכוללת חדרי מגורים, מרפסת גג לא מקורה ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה מנספח בינוי מנחה".

"הקלה מהוראות התכנית 9990 לעניין שלביות ביצוע".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 18/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 49, 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	
04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: ש. עיקרי: על עורך הבקשה לחשב את השטח הקיים בדירות המוצעות. ש. שירות: על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי כי שטח זה חושב כעיקרי בהיתר מקורי או לחילופין לחשב שטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות בניה. מרפסות זיז ומרפסות גג: קומה ב', מפלס +6.00: על עורך הבקשה להסיר את החלקת של מרפסת זיז המוצעת בהמשך לגג שיעמוד בהנחיות מהנדס עיר. קומה ג', מפלס +9.00: על עורך הבקשה להסיר את החלקת של מרפסת זיז המוצעת בהמשך לגג שיעמוד בהנחיות מהנדס עיר. קומה ד', מפלס +12.00: על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדיי 2 מ' ולהראות קורת דמה כמופיע בתכניתa.

קומה ה', מפלס +15.00: על עורך הבקשה: - לצמצם את עומק המרפסת לכדיי 2 מ' ולהראות קורת דמה כמופיע בתכנית a. - להטמיע פרט קונסטרוקטיבי על מרפסות זיז המתחברות ישירות לבינוי קיים ע"ג ההרמוניקה. הריסות: על עורך הבקשה לסמן כל בינוי קיים ללא היתר כ"להריסה לא בהיתר זה" או לחלופין לציין מס' היתר עבורו. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
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.	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

3567 ב' תחילת תוקף 13/08/1992 אזור מגורים 2. 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. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא מבוקשות מרפסות בחריגה מקווי הבניין המאושרים - (ראה סעיף מרפסות זיז). שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע סעיף 5.3: "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 ב', ג', ד' ו-ה' בלבד ומפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כנדרש. נספח בינוי (9990): בתב"ע חל נספח בינוי (מס' 1) מפורט שהינו מנחה ע"פ הוראות התכנית. הבינוי המוצע בבקשה ברובו תואם את נספח הבינוי למעט חלק ממרפסות מוצעות כמפורט להלן: מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח: קומה ב', מפלס +6.00:		

חזית צפונית מזרחית – עבור יח"ד מס' 5 (משפ' שפרונג) מוצעת הרחבה ע"ג בינוי קיים הכוללת חדרי מגורים – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי. מרפסת גג לא מקורה – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי. מרפסת זיז מקורה בחלקה בהמשך למרפסת הגג – מרפסת זו אינה מופיעה בנספח הבינוי ומבוקשת בשונה. קומה ג', מפלס +9.00: חזית צפונית מזרחית - עבור יח"ד מס' 9 (משפ' שטרן) מוצעת הרחבה בהמשך למוצע בקומה מתחת, הכוללת חדרי מגורים - המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי. מרפסת גג לא מקורה - המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי. מרפסת זיז לא מקורה בהמשך למרפסת הגג - מרפסת זו אינה מופיעה בנספח הבינוי ומבוקשת בשונה. קומה ד', מפלס +12.00: חזית צפונית מזרחית- עבור יח"ד מס' 13 (משפ' אונגר) מוצעת הרחבה בהמשך למוצע בקומה מתחת, הכוללת חדרי מגורים - המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי. מרפסת זיז מקורה בחלקה - מרפסת זו אינה מופיעה בנספח הבינוי ומבוקשת בשונה. קומה ה', מפלס +15.00: חזית צפונית מזרחית- עבור יח"ד מס' 17 (משפ' פרקש) מוצעת הרחבה בהמשך למוצע בקומה מתחת הכוללת חדרי מגורים - המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי. מרפסת גג לא מקורה - המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי. מרפסת זיז לא מקורה - מרפסת זו אינה מופיעה בנספח הבינוי ומבוקשת בשונה. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע. מותר עפ"י תבע: בסך של 6,355 מ"ר מעל הכניסה		

הקובעת. ע. קיים בבקשה: עורך הבקשה אינו מציג שטחים עיקריים קיימים בבקשה גם לא עבור הדירות המבוקשות. ע. מוצע בבקשה: בסך של 189.11 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. בחינת השטח נבחנה עפ"י מידות נספח הבינוי, על פניו נראה כי עומד במידות המותרות – על עורך הבקשה לחשב את השטח הקיים בדירות המוצעות. ש. שירות: ש. מותר עפ"י תבע: בסך של 1,652 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. עורך הבקשה מראה בכלל התכניות הריסת קיר פנימי (כנראה מרפסת שירות קיימת) לצורך הרחבת יחידות הדיר - על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי כי שטח זה חושב כעיקרי בהיתר מקורי או לחילופין לחשב שטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות בניה. מרפסות זיז ומרפסות גג: מוצע בבקשה: קומה ב', מפלס +6.00: מוצע בבקשה: תוספת מרפסת גג לא מקורה בחזית המזרחית עפ"י נספח הבינוי התואמת בגודלה את נספח הבינוי, ועליה מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית מזרחית בעומק של 1.20 מ' על כל אורכה ואורך התוספת. עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לתכנן מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג – על עורך הבקשה להסיר את החלקת של מרפסת זיז המוצעת בהמשך לגג שיעמוד בהנחיות מהנדס עיר. קומה ג', מפלס +9.00: מוצע בבקשה: תוספת מרפסת גג לא מקורה בחזית המזרחית עפ"י נספח הבינוי התואמת בגודלה את נספח הבינוי, ועליה מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית מזרחית בעומק של 1.20 מ' על כל אורכה ואורך התוספת. עפ"י מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לתכנן מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג – על עורך הבקשה להסיר את החלקת של		

מרפסת זיז המוצעת בהמשך לגג שיעמוד בהנחיות מהנדס עיר. קומה ד', מפלס +12.00: מוצע בבקשה: תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית (בתוך נישה) כשאר חלק מעומקה מעל 2 מ' ותוספת מעקה דמי, ע"חי הנחיות מהנדס עיר עומק מרפסת יהא 2 מ' מקסימום – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 2 מ' ולהראות קורת דמה כמופיע בתכנית a. קומה ה', מפלס +15.00: מוצע בבקשה: תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית (בתוך נישה) כשאר חלק מעומקה מעל 2 מ' ותוספת מעקה דמי, ע"חי הנחיות מהנדס עיר עומק מרפסת יהא 2 מ' מקסימום – על עורך הבקשה: - לצמצם את עומק המרפסת לכדי 2 מ' ולהראות קורת דמה כמופיע בתכנית a. - להטמיע פרט קונסטרוקטיבי על מרפסות זיז המתחברות ישירות לבינוי קיים ע"ג ההרמוניקה. הריסות: בהשוואת התכניות שהוגשו אל מול צילומים בשטח נראה כי בבקשה קיים בינוי שעורך הבקשה לא מציין באם קיים לגביו היתר או שאינו מציגו כלל – על עורך הבקשה לסמן כל בינוי קיים ללא היתר כ"להריסה לא בהיתר זה" או לחלופין לציין מס' היתר עבורו. בקרה הנדסית: לא רלוונטי. אישור שימור: לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה:		

לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי למעט מרפסות המבוקשות מעבר לקו בניין מאושר אשר עורך הבקשה מפרסם הקלות לעניינן, ומרפסות זיז היוצאות מגג שעורך הבקשה נדרש בהסרתן מאחר ולא ניתן לאשרן ע"פ מדיניות האגף. מעבר לכך עורך הבקשה נדרש בהצגת שטחי שירות ועיקרי קיימים בבקשה עבור הדירות המוצעות על מנת לוודא עמידה במותר ונדרש בסימון הריסות בהרמוניקה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי מנחה הקלה מנספח בינוי מנחה הקלה מהוראות התכנית 9990 לענין שלביות ביצוע.	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוצה 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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

ש. עיקרי: על עורך הבקשה לחשב את השטח הקיים בדירות המוצעות.

ש. שירות: על עורך הבקשה להוכיח בפני הצוות המקצועי כי שטח זה חושב כעיקרי בהיתר מקורי או לחלופין לחשב שטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות בניה.

מרפסות זיז ומרפסות גג:

קומה ב', מפלס +6.00:

על עורך הבקשה להסיר את החלקת של מרפסת זיז המוצעת בהמשך לגג שיעמוד בהנחיות מהנדס עיר.

קומה ג', מפלס +9.00:

על עורך הבקשה להסיר את החלקת של מרפסת זיז המוצעת בהמשך לגג שיעמוד בהנחיות מהנדס עיר.

קומה ד', מפלס +12.00:

על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לכדי 2 מ' ולהראות קורת דמה כמופיע בתכנית a.

קומה ה', מפלס +15.00:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את עומק המרפסת לכדי 2 מ' ולהראות קורת דמה כמופיע בתכנית a.

- להטמיע פרט קונסטרוקטיבי על מרפסות זיז המתחברות ישירות לבינוי קיים ע"ג ההרמוניקה.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן כל בינוי קיים ללא היתר כ"להריסה לא בהיתר זה" או לחלופין לציין מס' היתר עברו.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1992/0158.06</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת -- חידוש היתר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת מלסה מירב סימה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע מאור
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מרדכי זר 8, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30688	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			
3602	תחילת תוקף	25/04/1991	1057	אזור מגורים כללי	6201

תאור הבקשה

רקע לתכנית:

בהיתר מקורי מס' 116048 שהופק ביום 30/05/2021 בתיק מס' 1992/158.05 אושרה בקשה עבור "תוספת ממ"ד ומרפסת" הכוללת מבקש אחד. כעת פג תוקף ההיתר ומבוקש חידוש להיתר זה.

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים: ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 30/05/2027. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3602 תחילת תוקף: 25/04/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבקשה למותר: בתאריך 30/05/2021 הופק היתר בניה מס' 116048 לתיק בניין מס' 1992/158.05 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לא, דהיינו עד לתאריך: 30/05/2024. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם החלו בעבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה הכוללת טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. לדברי עורך הבקשה והמבקש, טרם החלו בעבודות הבניה ממס' סיבות המפורטות במכתב שצורף למחלקה והמפורטות מטה.	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות העיכוב: " בעת הליך בקשה להיתר התקיים מכירת נכס של הדייר מתחת המבקש. אותו רוכש (לאחר קבלת ההיתר המדובר) הביע התנגדות ותבע בבית המשפט – מצורף פסק דין לבקשה " היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו: עד לתאריך 30/05/2027		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים:

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 30/05/2027.

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2012/0817.07</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, סגירת מרפסת ובניית מרפסת זיזית תואמת תבע ומעטפת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרוסמן יעקב
עורך הבקשה	גברת סקולסקי מלכה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

פנינה 6 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	240	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
5384	תחילת תוקף	04/02/1999			
5384	תחילת תוקף	04/02/1999			
5384	תחילת תוקף	04/02/1999	1	אזור מגורים מיוחד	1485
א5384	תחילת תוקף	19/01/2011			
א5384	תחילת תוקף	19/01/2011	1	מגורים ג	1501

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה שהופקו בחלקה הנידונה:

- בתאריך 09/11/2020 הינו להיתר בניה בת.ב. 2012/817.06 עבור " תוספת בנייה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו 60.33 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 31.84 מ"ר עבור שטחי שירות ו- 14.96 מ"ר עבור שטחי מרפסות .

- בתאריך 02/07/2020 הינו להיתר בניה בת.ב. 2012/817.05 עבור " תוספת בנייה ובניית ממ"ד", בהיתר זה אושרו 80.66 מ"ר למניין שטחים עיקריים .

- בתאריך 24/03/2021 הינו להיתר בניה בת.ב. 2012/817.03 עבור " תוספת בנייה עפ"י תב"ע" בהיתר זה אושרו 56.40 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 12.86 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 10/10/2016 הינו להיתר בניה בת.ב. 2012/817.02 עבור " תוספת בנייה, מרפסת ומעלית" בהיתר זה אושרו 37.20 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 2.40 מ"ר לשטחי שירות ו- 17.07 מ"ר לשטחי מרפסות.

- בתאריך 10/10/2016 הינו להיתר בניה בת.ב. 2012/817.01 עבור " תוספת בנייה " בהיתר זה אושרו 14.85 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 10.15 מ"ר לשטחי שירות .

מהות הבקשה:

מוצע בבקשה בניין מגורים בן 6 קומות המשמש למגורים כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת , הכניסה לבניין מרחוב פנינה 6 בשכונת עזרת תורה גוש: 30079 חלקה: 240

מצב מוצע:

קומה א , מפלס +3.05:

חזית צפונית:

מוצע מעטפת בינוי לתוספת המוצעת בקומה מעל

חזית דרומית:

מוצע מעטפת בינוי לתוספת המוצעת בקומה מעל

קומה ב' , מפלס +6.10:

חזית צפונית:

מוצע תוספת בינוי

חזית דרומית:

מוצע תוספת בינוי הכוללת מרפסת זיז לא מקורה

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך : 110/08/2023

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 240.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המלצת מחלקה: הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדת. באם לא -ניתן לאשר את הבקשה בתנאים. עורך הבקשה תיקן את הנדרש ע"פ הרמוניקה a והחלטת ועדה. תנאי לקבלת היתר יהיה חידוש היתר לתיק 2012/718.05 . התנגדות לאחר פרסום: לפי נתוני המערכת, לאחר פרסום ההקלה הנדרשת התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגדת: *טוענת שהמוצע בבקשה יגרום לחסימת אור ואוויר לדירתה ולירידת ערך הנכס.

הבקשה תואמת תב"ע למעט שלביות ביצוע, שבעניין פורסמה הקלה. עורך הבקשה צמצם את הבינוי כך שהוא תואם את הבינוי המאושר בקומות התחתונות בהיתר 2012/817.05 ובכך גם את נספח הבינוי. להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5384 א תחילת תוקף: 19/01/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ג דברי הסבר: התיק נידון ברשות הרישוי ביום 10/12/2023 ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת וכן לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע. הליך פרסום הושלם בתאריך 04/06/2024 במהלכו הוגשה התנגדות של דיירת אחת כמפורט מטה . ביום 02/07/2024 הוגשה תכנית מתוקנת ב ע"פ החלטת ועדה כמפורט. התנגדות לאחר פרסום: לפי נתוני המערכת, לאחר פרסום ההקלה הנדרשת התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגדת: *טוענת שהמוצע בבקשה יגרום לחסימת אור ואוויר לדירתה ולירידת ערך הנכס. הבקשה תואמת תב"ע למעט שלביות ביצוע, שבעניין פורסמה הקלה. עורך הבקשה צמצם את הבינוי כך שהוא תואם את הבינוי המאושר בקומות התחתונות בהיתר	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

2012/817.05 ובכך גם את נספח הבינוי. להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדת. להלן החלטת הועדה והתייחסות המחלקה לתיקונים: הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר מוצע תוספת בחזית דרומית ע"ג תוספת מאושרת בתיק 2017/871.05 ואינה תואמת את התוספת המאושרת וכן לא פורסמה הקלה על שלביות ביצוע כנדרש כמו"כ נדרש להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית כנדרש וכן תנאי למתן היתר יהיה חידוש היתר לתיק מספר.2012/817.05. נספח בינוי / שטחי בניה : התוספת המוצעת בחזית דרומית תואמת את נספח הבינוי אך בבחינה מעמיקה נמצא כי ישנו היתר מספר 2012/718.05 לקומת המרתף מפלס -3.05 וקומת הקרקע מפלס +0.00 כאשר ההיתר ניתן לתוספת קטנה המותר עפ"י תב"ע בכ-50 ס"מ וע"כ התוספת המוצעת בבקשה פוגעת עיצובית ותכנונית בבניין וע"כ נדרש לצמצם את הבינוי בהתאם למאושר בהיתר 2012/817.05 - על עורך הבקשה לצמצם את התוספת המוצעת בחזית דרומית התואם את המשך הקומות המאושרות בהיתר מספר 2012/817.05 - עורך הבקשה צמצם את הבינוי המוצע בהתאמה להיתר קודם. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד – פורסמה הקלה על "בניה שלא בהינף אחד". קווי בניין : על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין עפ"י תיק המידע ע"ג כל התוכניות כנדרש – עורך הבקשה סימן קווי בניין כנדרש. חידוש היתר כתנאי לקבלת היתר :		

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי מעל לבינוי מאושר בהיתר לתיק מספר 2012/817.05 כאשר התוספת המוצעת לא נבנתה עדיין בפועל אך ההיתר אינו בתוקף וע"כ יש לבצע חידוש היתר לתיק מספר 2012/817.05 וכן תנאי לתחילת עבודות הינו מימוש חידוש ההיתר לתיק מספר 2012/817.05 ובינוי בפועל - טרם בוצע חידוש, יהיה כתנאי לקבלת ההיתר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים ע"ג הרמוניקה a - עורך הבקשה הגיש הרמוניקה מתוקנת ע"פ הערות והחלטת ועדה. חידוש היתר לתיק 2012/718.05 יהיה כתנאי לקבלת היתר.		
1. "בניה שלא בהינף אחד".	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניה שלא בהינף אחד.	02/05/2024	הכנת נוסח פרסום
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר מוצע תוספת בחזית דרומית ע"ג תוספת מאושרת בתיק 2017/871.05 ואינה תואמת את התוספת המאושרת וכן לא פורסמה הקלה על שלביות ביצוע כנדרש כמו"כ נדרש להציג את קווי הבניין ע"ג התוכנית כנדרש וכן תנאי למתן היתר יהיה חידוש היתר לתיק מספר 2012/817.05. נספח בינוי / שטחי בניה : התוספת המוצעת בחזית דרומית תואמת את נספח הבינוי אך בבחינה מעמיקה נמצא כי ישנו היתר מספר	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

2012/718.05 לקומת המרתף מפלס 3.05- וקומת הקרקע מפלס 0.00+ כאשר ההיתר ניתן לתוספת קטנה המותר עפ"י תב"ע בכ-50 ס"מ וע"כ התוספת המוצעת בבקשה פוגעת עיצובית ותכנונית בבניין וע"כ נדרש לצמצם את הבינוי בהתאם למאושר בהיתר 2012/817.05 - על עורך הבקשה לצמצם את התוספת המוצעת בחזית דרומית התואם את המשך הקומות המאושרות בהיתר מספר 2012/817.05 שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד. קווי בניין : על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין עפ"י תיק המידע ע"ג כל התוכניות כנדרש. חידוש היתר כתנאי לקבלת היתר : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי מעל לבינוי מאושר בהיתר תיק מספר 2012/817.05 כאשר התוספת המוצעת לא נבנתה עדיין בפועל אך ההיתר אינו בתוקף וע"כ יש לבצע חידוש היתר לתיק מספר 2012/817.05 וכן תנאי לתחילת עבודות הינו מימוש חידוש ההיתר לתיק מספר 2012/817.05 ובינוי בפועל חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל-90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר מוצע תוספת בחזית דרומית ע"ג תוספת מאושרת בתיק 2017/871.05 ואינה תואמת את התוספת המאושרת וכן לא פורסמה הקלה על שלביות ביצוע כנדרש כמו"כ נדרש להציג את קווי הבניין ע"ג	21/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התוכנית כנדרש וכן תנאי למתן היתר יהיה חידוש היתר לתיק מספר 2012/817.05. נספח בינוי / שטחי בניה : התוספת המוצעת בחזית דרומית תואמת את נספח הבינוי אך בבחינה מעמיקה נמצא כי ישנו היתר מספר 2012/718.05 לקומת המרתף מפלס -3.05 וקומת הקרקע מפלס +0.00 כאשר ההיתר ניתן לתוספת קטנה המותר עפ"י תב"ע בכ-50 ס"מ וע"כ התוספת המוצעת בבקשה פוגעת עיצובית ותכנונית בבניין וע"כ נדרש לצמצם את הבינוי בהתאם למאושר בהיתר 2012/817.05 - על עורך הבקשה לצמצם את התוספת המוצעת בחזית דרומית התואם את המשך הקומות המאושרות בהיתר מספר 2012/817.05 שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד. קווי בניין : על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין עפ"י תיק המידע ע"ג כל התוכניות כנדרש. חידוש היתר כתנאי לקבלת היתר : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי מעל לבינוי מאושר בהיתר תיק מספר 2012/817.05 כאשר התוספת המוצעת לא נבנתה עדיין בפועל אך ההיתר אינו בתוקף וע"כ יש לבצע חידוש היתר לתיק מספר 2012/817.05 וכן תנאי לתחילת עבודות הינו מימוש חידוש ההיתר לתיק מספר 2012/817.05 ובינוי בפועל חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	16/11/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5384א תחילת תוקף: 19/01/2011 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5384א תחילת תוקף 19/01/2011 אזור מגורים ג . 5384 תחילת תוקף 04/02/1999 אזור מגורים מיוחד תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 5384א סעיף 4(1): "גובה הבניה המרבי , מס' יח"ד, קווי הבניין" המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מסעיף סטייה נכרת . נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניינים " מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים" מוצע בבקשה ותואם את הנספח: קומה ב' , מפלס +6.10: חזית צפונית: מוצע תוספת בינוי		

חזית דרומית: מוצע תוספת בינוי הכוללת מרפסת זיז לא מקורה כאשר התוספת המוצעת בחזית דרומית תואמת את נספח הבינוי אך בבחינה מעמיקה נמצא כי ישנו היתר מספר 2012/718.05 לקומת המרתף מפלס 3.05- וקומת הקרקע מפלס 0.00+ כאשר ההיתר ניתן לתוספת קטנה המותר עפ"י תב"ע בכ-50 ס"מ וע"כ התוספת המוצעת בבקשה פוגעת עיצובית ותכנונית בבניין וע"כ נדרש לצמצם את הבינוי בהתאם למאושר בהיתר 2012/817.05 - על עורך הבקשה לצמצם את התוספת המוצעת בחזית דרומית התואם את המשך הקומות המאושרות בהיתר מספר 2012/817.05 שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 5384אסעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה הינו תוספת לבינוי למפלס 6.10 + קומה ב' ולא לכל הקומות בבניין כאשר בקומות מתחת לקומה המבוקשת התקבל היתר מספר 2012/817.05 אך לא מוצע התוספת לקומות העליונות וע"כ מהווה חריגה מסעיף שלביות הביצוע כאשר נדרש לפרסם הקלה ולא פורסמה הקלה לנידון – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד. קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין שהוגש מיום שהוגש מיום 16/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 5384א כאשר המוצע בתוכנית הינו בתוך קווי בניין ותואם את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה לא הציג את קווי הבניין כנדרש עפ"י תיק המידע - על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין עפ"י תיק המידע ע"ג כל התוכניות כנדרש. שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת: ש. עיקרי:		

ש. עיקרי מותר: שטח עיקרי בסך של 3421.48 מ"ר . ש. עיקרי קיים: בסך של 76.92 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 46.19 מ"ר. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי בחזית דרומית – ראה סעיף נספח בינוי. מרפסת זיז: קומה ב' , מפלס +6.10: חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מטר וברוחב של 2.30 מטר בשטח של 3.45 מ"ר תואם את נספח הבינוי בתוך קווי הבניין מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע 5619 א טבלה 5: 29 יח"ד מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד קיימת גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע 5619 א טבלה 5 : גובה מעל הכניסה הקובעת של +18.05 מטר (גובה המבנה - כולל קומה טכנית) מוצע בבקשה: הרחבה לקומה קיימת . מספר קומות: מותר עפ"י תב"ע 5619 א טבלה 5 : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת . קיים בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת .		

מוצע: תוספת בינוי לקומה ב' מפלס +6.10 ללא תוספת קומות בקרה הנדסית: התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית ע"י דייגו פרבורסקי מדייגו בתאריך 28/05/2023 כאשר התוכנית המוצעת תואמת את האישור שהתקבל כנדרש. אישור איכות הסביבה: התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 14/11/23 ע"י שירה אדלר כנדרש. אישור מחלקת הסדרי תנועה: לא נדרש אישור מחלקת הסדרי תנועה היות ומדובר בבקשה שהינה לתוספת יח"ד קיימת. אישור שימור: בבקשה הנ"ל לא נדרש אישור מחלקת שימור חידוש היתר כתנאי לקבלת היתר: בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי מעל לבינוי מאושר בהיתר תיק מספר 2012/817.05 כאשר התוספת המוצעת לא נבנתה עדיין בפועל אך ההיתר אינו בתוקף וע"כ יש לבצע חידוש היתר לתיק מספר 2012/817.05 וכן תנאי לתחילת עבודות הינו מימוש חידוש ההיתר לתיק מספר 2012/817.05 ובינוי בפועל חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר מוצע תוספת בחזית דרומית ע"ג תוספת מאושרת בתיק 2017/871.05 ואינה תואמת את התוספת המאושרת וכן לא פורסמה הקלה על שלביות ביצוע כנדרש כמו"כ נדרש להציג את קווי הבניין		

ע"ג התוכנית כנדרש וכן תנאי למתן היתר יהיה חידוש היתר לתיק מספר 2012/817.05 - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים ע"ג הרמוניקה 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
	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

המלצת מחלקה:

הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדת. באם לא -ניתן לאשר את הבקשה בתנאים.

עורך הבקשה תיקן את הנדרש ע"פ הרמוניקה a והחלטת ועדה.

תנאי לקבלת היתר יהיה חידוש היתר לתיק 2012/718.05.

התנגדות לאחר פרסום:

לפי נתוני המערכת, לאחר פרסום ההקלה הנדרשת התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגדת:

*טוענת שהמוצע בבקשה יגרום לחסימת אור ואוויר לדירתה ולירידת ערך הנכס.

-הבקשה תואמת תב"ע למעט שלביות ביצוע, שבעניין פורסמה הקלה. עורך הבקשה צמצם את הבינוי כך שהוא תואם את הבינוי המאושר בקומות התחתונות בהיתר 2012/817.05 ובכך גם את נספח הבינוי.

להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדת.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1960/0078.02</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בינוי פנימי על פי תכנית 3876
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הגן בנימינה
עורך הבקשה	אדריכל א.ל.ר אדריכלים מתכנני ערים רות להב
מתכנן השלד	מהנדס דויטש יעקב
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

שמואל רפאלי 1, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30109	2	לא
30109	3	לא
31757	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1048א	תחילת תוקף	25/01/1968			
1048א	תחילת תוקף	25/01/1968			
1048א	תחילת תוקף	25/01/1968			
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
184523	תחילת תוקף	17/10/2017	105	מגורים	
3876	תחילת תוקף	22/09/1988			
7598	תחילת תוקף	10/09/2004			
7598	תחילת תוקף	10/09/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת בחלקה הנ"ל נמצאו ההיתרים הבאים:

- הודפסה טיוטת היתר בניה בתאריך 06/11/1960 בתיק 1980/78.00 עבור "מרפסת". בהיתר זה אושר 4 מ"ר לשטח מרפסות.

*לא נמצאו היתרים נוספים בחלקה.

מהות הבקשה:

מדובר במבנה בן 3 קומות למגורים ברח' שמואל רפאלי 1 (פינת רחוב מנורה) בשכונת נחלאות , גוש: 31757 חלקה: 4.

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס +0.00 ו-1.24:-

עבור דירת המבקש:

חזית מזרחית- מוצע הפיכת חלון קיים לדלת כניסה לדירה (בנוסף לדלת קיימת בחזית).

חזית צפונית – מוצע הגדלת חלונות קיימים.

חזית מערבית- מוצע מחסן בתוך מסגרת קירות קיימים וכן דלת למחסן הפונה לגינה.

קומת גלריה מוצעת, מפלס +1.26:

מוצעת קומת גלריה הכוללת 2 חדרי מגורים.

הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 07/03/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4 ועבור תת חלקה 2 (משפ' הגן). הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד פתיחת התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות בבקשה מוצעים שטחים שעבורם לא הוצגה הוכחת עמידה ביתרת שטחים יחסיים מותרים לניצול. בנוסף, עורך הבקשה אינו מציג תכנית מלאה של הקומה הקיימת ושל שאר הקומות ויח"ד האחרות בבניין ואינו מציג היתרים קודמים כך שלא ברור מכוח מה מבוקשים השטחים המוצעים. מחסן מוצע אינו מתאפשר במיקומו ע"פ תקנות ולכן עורך הבקשה נדרש בהסרתו או בשינוי מיקומו כך שיעמוד במותר והגלריה מוצעת אינה עומדת במותר ע"פ תקנות. מעבר לכך לא הושלם אישור בקרה הנדסית ואישור איכות סביבה. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים מאחר וההמלצה היא לדחות במתכונת המוצעת. שטח בניה: ש. עיקרי: על עורך הבקשה להציג את התכנית של כל הבניין וכל המפלסים, כולל שטחים הקיימים ולהציג חישוב מפורט ועמידה ביתרת שטחים יחסיים המותרים מהתב"ע לניצול. גלריה: מותר עפ"י תקנות גלריה בדירה: תהיה מוגבלת ל1/3 משטח החדר שבו תיבנה - כלומר בבקשה זו שטח גלריה מותר הוא 32.13 מ"ר. תתוכנן לגלריה מחיצה שלא מגיעה עד לתקרת הקומה. מוצע בבקשה: מפלס +1.26: לעניין שטח הגלריה : המוצע הוא 34.30 מ"ר - חורג מהמותר.	21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לעניין מחיצה : לפי התכנית הגלריה תחומה בקירות המגיעים לתקרה ולא במחיצה נמוכה, בנוסף מוצעים בהם פתחים שלא ברור מה שימושם - מכאן שאינו עומד בהגדרת גלריה ונבחן עפ"י מספר קומות. ככל וירצה עורך הבקשה לבקש גלריה ולא קומה נוספת, על עורך הבקשה לצמצם את שטח הגלריה המוצעת לכדי 1/3 משטח הקומה הקיימת ולהציע עבודה מחיצה נמוכה שאינה מגיעה עד לתקרת הקומה, על מנת שתחשב כגלריה ולא כקומה ע"פ תקנות. מחסן עילי: על עורך הבקשה לבטל המחסן או לחילופין לשנות את מיקומו כך שיעמוד במותר וכן להוכיח עבורו יתרת שטחים מתב"ע. סימון הפקעה: על עורך הבקשה לסמן הפקעה גם ע"ג תכנית המדידה. אישור בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית. אישור איכות סביבה: על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות:		

*"מבקש הבקשה אינו בעל אחוזי בניה בבניין עפ"י תקנון הבית המשותף, יש בבעלותי חלק באחוזי הבניה מכוח הירושה". - לבקשה מצורף נסח טאבו בו ניתן לראות כי מבקשת הבקשה הינה בעלים של תת חלקה 2 וכן מצוינת הצמדה ע"פ תקנון בית משותף. *"לבעל הדירה אין אחוזי בניה. ישנם אחוזי בניה משותפים במחסן ובגג לגל הדירות ואין לקחת מהם לטובת הרחבת הדירה". - התב"ע החלה מפרטת שטחים מותרים בבניין מעל ומתחת למפלס הקרקע באופן כללי. *"הבקשה להיתר מבניה שבוצעה ללא היתר לפני 30 שנה פוגעת באחוזי הבניה שלי". -למבנה הנ"ל לא קיימים היתרים קודמים. * לטענת המתנגדים מצורפים טפסים להסבר אחוזי הבניה, יצויין כי להתנגדויות לא נמצאו קבצים מצורפים בארכיב אופטי. 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: 7598 תחילת תוקף:	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

10/09/2004 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 184523 דרום נחלאות - תחילת תוקף 14/10/2017, אזור מגורים (אזור מגורים חדש 2) * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 6.20: בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: "מס' קומות, קווי הבניין המרביים, גובה בניה המירבי, סעיפי מגבלות גובה, הגדרות מפלס הכניסה הקובעת, הוראות השימור, מס' יח"ד מירבי", בבחינת הבקשה נמצא כי הבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים, אך כל המבוקש בבקשה הינו במסגרת קונטור קיים – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונראה כי המבנה הקיים בחלקה חורג מקווי הבניין המאושרים בחזית צפונית עד גבול מגרש. מותר ע"פ תב"ע: "הרחבות בניה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי הבניין שנקבעו בטבלה 5, תתאפשר בתכסית המלאה של הבניין וזאת עד קומה 3 ממפלס הכניסה הקובעת." מוצע בבקשה: מחסן וקומת גלריה בתוך קונטור הבניין הקיים כאשר חלקו הצפוני חורג מקו הבניין ועד גבול מגרש. עפ"י מחלקת השימור מבנה זה אינו מסומן לשימור ע"פ נספח הבינוי. נספח בינוי (184523):		

בתב"ע חלים 2 נספחי בינוי: נספח בינוי 1 א' (תכנית) שהינו מחייב חלקית לעניין חלוקה לאזורי מגורים, חלקות ומבנים לשימור ע"פ הדרגות השונות, קווי בניין, מס' קומות וקומות בנסיגה. נספח בינוי 1 ב' (חזיתות וחתכים) שהינו מחייב לעניין מס' קומות כולל קומת מסד וגגות. המוצע בבקשה אינו מופיע בנספח הבינוי. לעניין מחסן – (ראה סעיף מחסן). לעניין קומת גלריה – (ראה סעיף גלריה). שטח בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע (אזור מגורים חדש 2): מעל הכניסה הקובעת בלבד ובסך של 200%, דהיינו 1,820 מ"ר. סעיף 5.11: "עליות הגג, שטחי מחסנים וחדרי מכונות תת קרקעיים יחושבו במניין זכויות הבניה הכולל". ע. קיים בבקשה: בסך של 110.03 מ"ר (דירת המבקש בלבד). ע. מוצע: בסך של 34.30 מ"ר. ש. מוצע (מחסן): בסך של 11 מ"ר. סה"כ שטח מוצע בבקשה: סך של 45.3 מ"ר, עורך הבקשה מציג בהרמוניקה תכנית של דירת המבקש בלבד ואינו מראה את שאר הדירות והשטחים הקיימים, מכאן שלא ניתן לקבוע עמידה במותר ע"פ תב"ע – על עורך הבקשה להציג את התכנית של כל הבניין וכל המפלסים, כולל שטחים הקיימים ולהציג חישוב מפורט ועמידה ביתרת שטחים יחסיים המותרים מהתב"ע לניצול. גלריה: מותר ע"פ תקנות גלריה בדירה: תהיה מוגבלת ל1/3 משטח החדר שבו תיבנה - כלומר בבקשה זו שטח גלריה מותר הוא 32.13 מ"ר.		

תתוכנן לגלריה מחיצה שלא מגיעה עד לתקרת הקומה. גובה מזערי של חלל הגלריה מינימום 2.20 מ'. מוצע בבקשה: מפלס +1.26: מוצעת קומת גלריה הכוללת 2 חדרי מגורים והמשך מדרגות קיימות כגישה אל הגלריה. לעניין שטח הגלריה: המוצע הוא 34.30 מ"ר - חורג מהמותר. לעניין מחיצה: לפי התכנית הגלריה תחומה בקירות המגיעים לתקרה ולא במחיצה נמוכה, בנוסף מוצעים בהם פתחים שלא ברור מה שימושם - מכאן שאינו עומד בהגדרת גלריה ונבחן עפ"י מספר קומות. לעניין גובה הגלריה: מוצעת בגובה של 2.51 מ'. - ככל וירצה עורך הבקשה לבקש גלריה ולא קומה נוספת, על עורך הבקשה לצמצם את שטח הגלריה המוצעת לכדי 1/3 משטח הקומה הקיימת ולהציע עבורה מחיצה נמוכה שאינה מגיעה עד לתקרת הקומה, על מנת שתחשב כגלריה ולא כקומה ע"פ תקנות. מס' קומות: מותר על פי תבע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. קיים בבקשה: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: במקום גלריה תוספת קומה, סה"כ 4 קומות. מחסן עילי: מותר עפ"י תקנות: 1. הקומה תיספר כקומה עיקרית לכל דבר ועניין. 2. המחסן לא יתוכנן בצמוד למפלס הדירה. 3. גובה המחסן לא יעלה על גובה של 2.20 מ'. לעניין שטח – עפ"י תב"ע: "עליות הגג, שטחי מחסנים וחדרי מכונות תת קרקעיים יחושבו במניין זכויות הבניה הכולל (235% שהם 2,138.5 מ"ר). מוצע בבקשה:		

קומת קרקע מפלס 1.24 - חזית מערבית- מוצע מחסן בתוך מסגרת קירות קיימים וכן דלת למחסן הפונה לגינה. גובה המחסן 2.18 מ', שטחו 11 מ"ר. המחסן מוצע בצמוד למפלס הדירה כך שלא עומד במותר. כמו כן לא הוכח שטח נותר לניצול מתב"ע עבורו – על עורך הבקשה לבטל המחסן או לחילופין לשנות את מיקומו כך שיעמוד במותר ע"פ תקנות וכן להוכיח עבורו יתרת שטחים מתב"ע. סימון הפקעה: בחלקה קיים שטח המסומן להפקעה עבור דרך, הבקשה אינה מבוקשת בתחום שטח זה, עורך הבקשה מסמן בתוכניות את השטח המיועד להפקעה – על עורך הבקשה לסמן הפקעה גם ע"ג תכנית המדידה. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור (פטור) בתאריך 28/03/2024 ע"י שחר פוני. אישור בקרה הנדסית: בתכנית חל סעיף 6.15 דרישת חיזוק מבנים, עורך הבקשה אינו המציא בשלב פתיחת התיק אישור נוהל בקרה הנדסית – על עורך הבקשה להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית. אישור איכות סביבה: התקבלה דחיית ממחלקת איכות סביבה בתאריך 26/05/2024 – על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת תכנונית:		

בבקשה מוצעים שטחים שעבורם לא הוצגה הוכחת עמידה ביתרת שטחים יחסיים מותרים לניצול. בנוסף, עורך הבקשה אינו מציג תכנית מלאה של הקומה הקיימת ושל שאר הקומות ויח"ד האחרות בבניין ואינו מציג היתרים קודמים כך שלא ברור מכוח מה מבוקשים השטחים המוצעים. מחסן מוצע אינו מתאפשר במיקומו ע"פ תקנות ולכן עורך הבקשה נדרש בהסרתו או בשינוי מיקומו כך שיעמוד במותר. גלריה מוצעת אינה עומדת במותר ע"פ תקנות. מעבר לכך לא הושלם אישור בקרה הנדסית ואישור איכות סביבה. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות. לסיכום טענת המתנגדים: *"מבקש הבקשה אינו בעל אחוזי בניה בבניין עפ"י תקנון הבית המשותף, יש בבעלותי חלק באחוזי הבניה מכוח הירושה". - לבקשה מצורף נסח טאבו בו ניתן לראות כי מבקשת הבקשה הינה בעלים של תת חלקה 2 וכן מצוינת הצמדה ע"פ תקנון בית משותף. *"לבעל הדירה אין אחוזי בניה. ישנם אחוזי בניה משותפים במחסן ובגג לגל הדירות ואין לקחת מהם לטובת הרחבת הדירה". - התב"ע החלה מפרטת שטחים מותרים בבניין מעל ומתחת למפלס הקרקע באופן כללי. *"הבקשה להיתר מבניה שבוצעה ללא היתר לפני 30 שנה פוגעת באחוזי הבניה שלי". -למבנה הנ"ל לא קיימים היתרים קודמים. * לטענת המתנגדים מצורפים טפסים להסבר אחוזי הבניה, יצוין כי להתנגדויות לא נמצאו קבצים מצורפים בארכיב אופטי.		

המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים מאחר וההמלצה היא לדחות במתכונת המוצעת.		

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:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות בבקשה מוצעים שטחים שעבורם לא הוצגה הוכחת עמידה ביתרת שטחים יחסיים מותרים לניצול.

בנוסף, עורך הבקשה אינו מציג תכנית מלאה של הקומה הקיימת ושל שאר הקומות ויח"ד האחרות בבניין ואינו מציג היתרים קודמים כך שלא ברור מכוח מה מבוקשים השטחים המוצעים.

מחסן מוצע אינו מתאפשר במיקומו ע"פ תקנות ולכן עורך הבקשה נדרש בהסרתו או בשינוי מיקומו כך שיעמוד במותר והגלריה מוצעת אינה עומדת במותר ע"פ תקנות. מעבר לכך לא הושלם אישור בקרה הנדסית ואישור איכות סביבה.

המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים מאחר וההמלצה היא לדחות במתכונת המוצעת.

שטח בניה:

ש. עיקרי: על עורך הבקשה להציג את התכנית של כל הבניין וכל המפלסים, כולל שטחים הקיימים ולהציג חישוב מפורט ועמידה ביתרת שטחים יחסיים המותרים מהתב"ע לניצול.

גלריה:

מותר עפ"י תקנות גלריה בדירה:

תהיה מוגבלת ל1/3 משטח החדר שבו תיבנה - כלומר בבקשה זו שטח גלריה מותר הוא 32.13 מ"ר.

תתוכנן לגלריה מחיצה שלא מגיעה עד לתקרת הקומה.

מוצע בבקשה: מפלס +1.26:

לעניין שטח הגלריה : המוצע הוא 34.30 מ"ר - חורג מהמותר.

לעניין מחיצה : לפי התכנית הגלריה תחומה בקירות המגיעים לתקרה ולא במחיצה נמוכה, בנוסף מוצעים בהם פתחים שלא ברור מה שימושם - מכאן שאינו עומד בהגדרת גלריה ובבחן עפ"י מספר קומות.

ככל וירצה עורך הבקשה לבקש גלריה ולא קומה נוספת, על עורך הבקשה לצמצם את שטח הגלריה המוצעת לכדי 1/3 משטח הקומה הקיימת ולהציע עבודה מחיצה נמוכה שאינה מגיעה עד לתקרת הקומה, על מנת שתחשב כגלריה ולא כקומה ע"פ תקנות.

מחסן עילי:

על עורך הבקשה לבטל המחסן או לחילופין לשנות את מיקומו כך שיעמוד במותר וכן להוכיח עבורו יתרת שטחים מתב"ע.

סימון הפקעה:

על עורך הבקשה לסמן הפקעה גם ע"ג תכנית המדידה.

אישור בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית.

אישור איכות סביבה:

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת תכנונית:

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

התנגדויות:

*"מבקש הבקשה אינו בעל אחוזי בניה בבניין עפ"י תקנון הבית המשותף, יש בבעלותי חלק באחוזי הבניה מכוח הירושה".
- לבקשה מצורף נסח טאבו בו ניתן לראות כי מבקשת הבקשה הינה בעלים של תת חלקה 2 וכן מצוינת הצמדה ע"פ תקנון בית משותף.

*"לבעל הדירה אין אחוזי בניה. ישנם אחוזי בניה משותפים במחסן ובגג לגל הדירות ואין לקחת מהם לטובת הרחבת הדירה".

- התב"ע החלה מפרטת שטחים מותרים בבניין מעל ומתחת למפלס הקרקע באופן כללי.

*"הבקשה להיתר מבניה שבוצעה ללא היתר לפני 30 שנה פוגעת באחוזי הבניה שלי".

-למבנה הנ"ל לא קיימים היתרים קודמים.

* לטענת המתנגדים מצורפים טפסים להסבר אחוזי הבניה, יצוין כי להתנגדויות לא נמצאו קבצים מצורפים בארכיב אופטי.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2024/0150.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הבלין מרים
עורך הבקשה	שוקרון אילה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הארבעה 8 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	24	לא

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

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הארבעה 8 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30660 , חלקה: 24.

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

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס 8.13+ עבור יח"ד מספר 7 מוצעת מרפסת זיז לחזית מזרחית, אחורית.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה מקווי בניין מרפסת בעומק 2 מטר – 40% מגבול המגרש".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024.06.04. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות, במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: לא ניתן לאשר בשלב זה מאחר ומוצעת מרפסת זיז בודדה בחזית. חוו"ד אדריכלית: עפ"י נוהל מחלקתי לעניין מרפסות זיז: יש להגיש מרפסות בצמדים – אחת מעל לשנייה או אחת לצד השנייה. בבקשה הוצגה תכנית צל בלבד. על עורך הבקשה לצרף ע"ג אותה החזית מרפסת נוספת או לכל הפחות, הוספת "קורה דמי". על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3332 תחילת תוקף: 31/01/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3332 תחילת תוקף 1985/01/31. - תכנית 3058 תחילת תוקף 1983/01/27. - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. - מדיניות מהנדס עיר. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	14/07/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת נספחי בינוי. שלביות ביצוע: תכנית 3332 איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. תכנית 3058 כאמור, כן קובעת סעיף שלביות ביצוע. סעיף שלביות ביצוע בתכנית 3058 מעניקה התייחסות ודרישות לעניין פיתוח השטח. ללא רלוונטיות למוצע בבקשה הנידונה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2024/02/06 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: מרפסת הזיז מבוקשת בחריגה מלאה מקו בניין כתום, מזרחי אחורי, בשיעור של 1.7 מטר. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. בחינת מרפסת זיז: שטח : מותר: מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: עבור יח"ד מספר 7 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 11.99 מ"ר. עומק : מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה.		

מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2 מטר כאשר לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. מרווח : מותר: בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצעת חריגה מקו בניין מזרחי בשיעור של 1.7 מטר. מרווח (מזרחי) קיים של 12.00 מ' * 40% = 4.8 מטר. כאמור, מוצעת חריגה של 1.7 מטר. חו"ד אדריכלית: עפ"י נוהל מחלקתי לעניין מרפסות זיז: יש להגיש מרפסות בצמדים – אחת מעל לשנייה או אחת לצד השנייה. בבקשה הוצגה תכנית צל בלבד. על עורך הבקשה לצרף ע"ג אותה החזית מרפסת נוספת או לכל הפחות, הוספת "קורה דמי". על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקוי בנין מרפסת בעומק 2 מ'"	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת:

לא ניתן לאשר בשלב זה מאחר ומוצעת מרפסת זיז בודדה בחזית.

חו"ד אדריכלית:

עפ"י נוהל מחלקתי לעניין מרפסות זיז: יש להגיש מרפסות בצמדים – אחת מעל לשנייה או אחת לצד השנייה. בבקשה הוצגה תכנית צל בלבד. על עורך הבקשה לצרף ע"ג אותה החזית מרפסת נוספת או לכל הפחות, הוספת "קורה דמי".

על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

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.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2017/0787.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליאסזדה יצחק
עורך הבקשה	שוקרון אילה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

המ"ג 24 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	129	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12981	תחילת תוקף	27/04/2010	1	מגורים ב	1183

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

בתאריך 01/01/2020 ב-ת.ב. 2017/787.01 עבור " תוספת בניה, בניה בקומת הגג" בהיתר זה אושרו 22.48 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

תאריך 30/10/2023 ב-ת.ב. 2017/787.00 עבור " תוספת בניה ומחסן" בהיתר זה אושרו 34.11 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו – 8.79 מ"ר לשטחי שירות

בתאריך 05/12/2002 ב-ת.ב. 89/32.06 עבור "תוספת בניה להרחבת דירה קיימת" בהיתר זה אושרו 60.55 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, מחסנים ומגורים המשמש למגורים, ברח' המ"ג 24 בשכונת רוממה, גוש: 30235, חלקה: 129.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית דרומית:

מוצע הרחבת דירה קיימת הכולל ריצוף חצרות

קומת כניסה, מפלס +2.80, חזית דרומית:

מוצע הרחבת יח"ד קיימת וכן מרפסת שרות .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25/04/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 129, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מלבד מרפסת שרות המוצעת אך לא התקבל אישור איכות הסביבה וכן יש

להמציא תיק מידע מעודכן . המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחייה במתכונת קווי בניין/ נוהל בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להמציא תיק קווי בניין המתייחס לתב"ע 3211 . מרפסת שירות: על עורך הבקשה להסיר את המרפסת שרות המוצעת מהבקשה או לחלופין להציע מרפסת זיז. מצג שווא: על עורך הבקשה לסמן את כל הבינוי הקיים ע"ג התכניות חזיתות וחתכים בין שבהיתר ובין שאינו בהיתר בצהוב להריסה לא בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון . חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים:		

*"הבניה המדוברת פוגעת באיכות החיים של הבניין – חסימת מעבר כניסה לבניין זה כך שכל הגרים בבנין יצטרכו להאריך את הדרך כניסה לבניין" *"הבניה היא על חשבון החניה כאשר אין מספיק מקומות חניה ברחוב" המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מלבד מרפסת שרות המוצעת המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחייה במתכונת 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: 12981 תחילת תוקף: 27/04/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3211 תחילת תוקף 11/01/1987, אזור מגורים מיוחד. *12981 תחילת תוקף 27/04/2010, אזור מגורים ב'. *תקנות התכנון והבניה.	05/08/2024	חוות דעת תכנונית

יובהר כי התוכנית המוצעת נבחנה עפ"י תכנית 3211 אשר נותנת זכויות בניה לכלל הבניה היות ותכנית 12981 נותנת זכויות בניה עבור קומות ג' ו-ד' בלבד. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3211 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצע הרחבת דירה קיימת הכולל ריצוף חצרות קומת כניסה, מפלס +2.80, חזית צפונית: מוצע הרחבת יח"ד קיימת וכן מרפסת שרות . שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 3211 סעיף 9(ג) "במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת בצורה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף, וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה" עורך הבקשה הציג את הגג התוספת כמרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. כאשר תיק המידע ניתן עפ"י תב"ע 12981 המציע תוספות לקומות ג' וד' ולא תוספות בצד הבניין – על עורך הבקשה		

להמציא תיק קויי בניין המתייחס לתב"ע 3211 שטח בניה: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: קומת קרקע דירה 15 כפי המופיע בהרמוניקה : בסך של 29.95 מ"ר. קומה א דירה 24 כפי המופיע בהרמוניקה: בסך של 43.08 מ"ר ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה): בסך של 121.49 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 39.60 מ"ר. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה . מרפסת שרות: מוצע בבקשה: קומת כניסה, מפלס +2.80, חזית צפונית: מוצעת מרפסת שרות בשטח של כאשר עפ"י התב"ע מותר מרפסת זיז בשטח זה במיקום הזה אך מוצע בבקשה מרפסת שרות אשר לא עמודת בקריטריונים של מרפסות שרות היות ומרפסת שרות נדרש שתהיה מוקפת בין 3 קירות – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת שרות המוצעת מהבקשה או לחלופין להציע מרפסת זיז ריצוף חצר: מוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצע ריצוף חצר בשטח של 10.03 מ"ר עפ"י התב"ע תימוכין קניינים:		

התקבלו בפתיחת התיק ע"י דסק שרות הלקוחות בפתיחת התיק אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת בתאריך 07/07/2024 – על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. נוהל בקרה הנדסית: לא התקבל אישור ניהול בקרה הנדסית היות ועפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש היות הבקשה תואמת את התב"ע מספר 3211 ובה לא נדרש ניהול בקרה הנדסית. אך עפ"י תב"ע 12981 נדרש להמציא ניהול בקרה הנדסית כאשר תב"ע זו אינה מדברת על התוספות בחזיתות המבנה אלא בקומות ג' וד' בלבד וע"כ על עורך הבקשה להמציא תיק מידע עפ"י תב"ע 3211 . מצג שווא: התכנית שנבחנה אינה מראה את הבינו הקיים בפועל ע"ג ההרמוניקה, עורך הבקשה כבר הוזהר מס' פעמים בבקשות אחרות – על עורך הבקשה לסמן את כל הבינו הקיים ע"ג התכניות חזיתות וחתכים בין שבהיתר ובין שאינו בהיתר בצורה להריסה לא בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת.		

חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מלבד מרפסת שרות המוצעת אך לא התקבל אישור איכות הסביבה וכן יש להמציא תיק מידע מעודכן - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים: *"הבניה המדוברת פוגעת באיכות החיים של הבניין – חסימת מעבר כניסה לבניין זה כך שכל הגרים בבנין יצטרכו להאריך את הדרך כניסה לבניין" *"הבניה היא על חשבון החניה כאשר אין מספיק מקומות חניה ברחוב" המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מלבד מרפסת שרות המוצעת המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחייה במתכונת		

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:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מלבד מרפסת שרות המוצעת אך לא התקבל אישור איכות הסביבה וכן יש להמציא תיק מידע מעודכן .

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת

קווי בניין/ נוהל בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא תיק קווי בניין המתייחס לתב"ע 3211 .

מרפסת שירות:

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת שרות המוצעת מהבקשה או לחלופין להציע מרפסת זיז.

מצג שווא:

על עורך הבקשה לסמן את כל הבינוי הקיים ע"ג התכניות חזיתות וחתכים בין שבהיתר ובין שאינו בהיתר בצהוב להריסה לא בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת.

אישור איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון .

חוות דעת תכנונית:

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

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים:

"הבניה המדוברת פוגעת באיכות החיים של הבניין – חסימת מעבר כניסה לבניין זה כך שכל הגרים בבניין יצטרכו להאריך את הדרך כניסה לבניין"

"הבניה היא על חשבון החניה כאשר אין מספיק מקומות חניה ברחוב "

המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מלבד מרפסת שרות המוצעת

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחייה במתכונת

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0043.02</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים והוספת יח"ד בחלל גג קיים וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בדיל מרים
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

מזרחי מישאל 7, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30587	130	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
920272	תחילת תוקף	18/01/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה שהופקו בחלקה הנידונה:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה שהופקו בחלקה הנידונה:

בתאריך - 10.12.2017 הופק היתר בניה עבור "חידוש היתר" בתיק רישוי מס' 2010/180.03.

בתאריך - 10.12.2017 הופק היתר בניה עבור "חידוש היתר" בתיק רישוי מס' 2010/211.02.

בתאריך - 10.12.2017 הופק היתר בניה עבור "חידוש היתר" בתיק רישוי מס' 2010/212.02.

בתאריך – 16.04.2024 הופק היתר בניה בתיק רישוי 2023/43.00 עבור "תוספות בניה עפ"י תב"ע -

הכולל פיצול דירות ל-4 יח"ד, 2 חניות ומחסן נוספים", בהיתר זה אושרו 173.34 מ"ר למניין שטח עיקרי, 215.87 מ"ר למניין שטח שירות ו-51.95 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה בן 5 קומות + גג רעפים, ברח' מישאל מזרחי 7 בשכונת פסגת זאב, גוש: 30587 חלקה: 130.

מצב מוצע:

רחוב מישאל מזרחי 7 (בניין טיפוס b).

קומת קרקע תחתונה מפלס 6.24- (עבור יח"ד מס' 2 ו-8):

- מוצע הפיכת ממ"ד שאושר לדירה 8 בהיתר קודם לחדר שינה ליח"ד מס' 2.

- מוצע שינוי בפתחים מהיתר קודם בחזית צפונית מערבית ודרומית.

- עבור יח"ד 8, מוצע ממ"ד פנימי שינויים פנימיים והרחבת יח"ד ותוספת חלון אנגלי.

קומת קרקע אמצעית, מפלס 3.12- (עבור יח"ד מס' 9):

- עבור יח"ד מס' 9 מוצע שינוי מיקום הממ"ד בפנים הדירה, תוספת מבואה ומרפסת זיז בחזית המערבית.

קומה ב', מפלס 6.24+ :

- תוספת מדרגות עבור יח"ד חדשה בקומה מעל (מס' 10) בחלל הגג.

קומת עליית גג, מפלס 9.36+:

תוספת יח"ד חדשה מס' 10 הכוללת מבואה משותפת וחדר מחזק.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות היה בתאריך: 09.05.2024 לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 130.

הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת

התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: עבור יח"ד 10 חדשה: מותר לפי תבע (נלקח מנספח בינוי שטחים): 49 מ"ר עיקרי לכל יח"ד מס' 10. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך 36.30 מ"ר ושטח שירות עבור חדר מחוזק בסך של 11.38 מ"ר. עפ"י נספח הבינוי השטח המותר הוא רק עיקרי ללא שירות, דהיינו יש לחשב שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי מוצע בכדי שיעמוד בסך עיקרי מותר. מרפסת זיז: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית .a
01/08/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 920272 תחילת תוקף: 18/01/2023 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 920272 תחילת תוקף 18.01.2023, אזור מגורים ב'. * 7928 תחילת תוקף 07.06.2006, אזור מגורים 2. * תכנית מתאר 62'. * תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית 92072 החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 מנחה כאשר חלק מהנתונים מחייבים לעניין מס' יח"ד מרבי, מס' קומות מרבי, גובה בניה מרבי, שטחי בניה מרבי וקווי הבניה. רחוב מישאל מזרחי 7 (בניין טיפוס b). מותר לפי נספח ומוצע בבקשה:		

קומת קרקע תחתונה מפלס 6.24- (עבור יח"ד מס' 2 ו-8): - מוצע הפיכת ממ"ד שאושר לדירה 8 בהיתר קודם לחדר שינה ליח"ד מס' 2, המוצע אינו תואם נספח בינוי, אך נספח הינו מנחה לעניינים אלו – אין מניעה לאשר. - מוצע שינוי בפתחים מהיתר קודם בחזית צפונית מערבית ודרומית, המוצע אינו תואם נספח בינוי, אך נספח הינו מנחה לעניינים אלו – אין מניעה לאשר. - עבור יח"ד 8 מוצע ממ"ד פנימי שינויים פנימיים והרחבת יח"ד ותוספת חלון אנגלי, המוצע אינו תואם נספח בינוי, אך נספח הינו מנחה לעניינים אלו – אין מניעה לאשר. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומת קרקע אמצעית, מפלס 3.12- (עבור יח"ד מס' 9): - עבור יח"ד מס' 9 מוצע שינוי מיקום הממ"ד בפנים הדירה, תוספת מבואה ומרפסת זיז בחזית המערבית, המוצע אינו תואם נספח בינוי, אך נספח הינו מנחה לעניינים אלו – אין מניעה לאשר. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומה ב', מפלס +6.24 : - תוספת מדרגות עבור יח"ד חדשה בקומה מעל (מס' 10) בחלל הגג, המוצע תואם נספח בינוי במדויק – כמותר. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומת עליית גג, מפלס +9.36: תוספת יח"ד חדשה מס' 10 הכוללת מבואה משותפת וחדר מחוזק, המוצע תואם נספח בינוי במדויק – כמותר. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף שלביות סעיף 7.1 לעניינים הבאים: (1) "תותר הקמת כל יחידות הדיור החדשות המוצעות בתכנית או חלק מהן ללא תלות בביצוע שאר תוספות הבניה המבוקשות בתכנית". (2) "יתר ביצוע בשלמותן או בחלקן של הרחבות יח"ד המוצעות בתכנית ללא תלות בביצוע שאר ההרחבות הדיור		

המבוקשות בתכנית" המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי ואת המותר מאחר שמוצע בינוי עבור 2 יח"ד הקיימות מתוך 11 יח"ד מותרים, גם לעניין חלוקת יח"ד המוספות וגם לעניין תוספת הרחבות, סעיף שלביות ביצוע מאפשר בינוי המבוקש – אין מניעה לאשר. שטחי בניה: שטח עיקרי: רחוב מישאל מזרחי 7 (בניין טיפוס b). שטח עיקרי מותר מזרחי 7: בסך של 1,108.23 מ"ר כאשר 669.73 מ"ר מעל ו-438.50 מ"ר מתחת. עבור יח"ד מס' 2: יצוין כי 3 יח"ד 2, 8 ו-9 שייכות לאותו הבעלים שטח נותר למימוש: עפ"י תבע בסך של 24.84 מ"ר. מוצע בבקשה: עבור יח"ד מס' 8 ו-9 בסך של 23.86 מ"ר > 24.84 מ"ר – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד 10 חדשה: מותר לפי תבע (נלקח מנספח בינוי שטחים): 49 מ"ר לכל יח"ד מס' 10. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך 36.30 מ"ר כאשר עורכת הבקשה מחשבת שטח חדר מחוזק במניין שטחי שירות בסך של 11.38 מ"ר, עפ"י נספח הבינוי השטח המותר הוא רק עיקרי ללא שירות, דהיינו יש לחשב שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי מוצע בכדי שיעמוד בסך עיקרי מותר. ש. שירות/ממ"ד: קומת קרקע תחתונה מפלס 6.24- (עבור יח"ד מס' 8): יח"ד מס' 8 : מוצע החלפת מיקום ממ"ד מאושר בהיתר קודם (ש. שירות) מחדר מגורים (עיקרי), כך שאין תוספת שטח בשטחי שירות המוצעים עבור יח"ד 8, המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים – אין מניעה לאשר. קומת קרקע אמצעית, מפלס 3.12- (עבור יח"ד מס' 9): יח"ד מס' 9 : מוצע החלפת מיקום ממ"ד מאושר בהיתר		

קודם (ש. שירות) מחדר מגורים (עיקרי), כך שאין תוספת שטח בשטחי שירות המוצעים עבור יח"ד 9, המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים – אין מניעה לאשר. ש. שירות/ח. מדרגות משותף: קומה ב', מפלס +6.24 : תוספת מדרגות עבור יח"ד חדשה בקומה מעל (מס' 10) בחלל הגג. מותר עפ"י תבע: 10.40 מ"ר. מוצע בבקשה: 8.72 מ"ר – כמות. מס' קומות: מותר עפ"י תבע: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת קומה (שימוש בגג רעפים) בנוסף ל-3 קומות קיימות מעל הכניסה הקובעת – כמות. מס' יח"ד: יובהר: כי בבקשה הוצעו יח"ד שאינם תואמות במדויק את נספח הבינוי, אך נספח מנחה לעניין זה. מותר לפי תבע: רחוב מישאל מזרחי 7 (בניין טיפוס b): בסך של 11 יח"ד. קיים ומוצע בבקשה: רחוב מישאל מזרחי 7 (בניין טיפוס b): קיים בסך של 9 יח"ד כאשר מוצע בבקשה תוספת של 1 יח"ד בחלל גג רעפים, סה"כ 10 יח"ד – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: מוצע בבקשה: עבור יח"ד מס' 9 תוספת מרפסת זיז ל א מקורה בתוך קו בניין בעמק של 1 מ', רוחב של 3.64 מ' ובשטח של 3.64 מ"ר.		

המרפסת המוצעת אינה תואמת נספח, אך היא מוצעת בתוך קו בניין ואינה מהווה שטח מזכויות הבניה, מבחינה רישוית תכנונית אין מניעה לאשר – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. שימור: לא רלוונטי. הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 15.05.2023 ע"י שלמה רוטלוי. חוות דעת תכנונית: הבקשה בכללה תואמת לנספח הבינוי פרט לשינויים פנימיים אשר אין השפעה לבינוי ואינם תואמים נספח, נספח הבינוי הינו מנחה לעניינים אלו – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	10	אישור שירותי הכבאות
	11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטחי בניה:

עבור יח"ד 10 חדשה:

מותר לפי תבע (נלקח מנספח בינוי שטחים): 49 מ"ר עיקרי לכל יח"ד מס' 10.

מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך 36.30 מ"ר ושטח שירות עבור חדר מחוזק בסך של 11.38 מ"ר.

עפ"י נספח הבינוי השטח המותר הוא רק עיקרי ללא שירות, דהיינו יש לחשב שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי מוצע בכדי שיעמוד בסך עיקרי מותר.

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0533.00</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה + גג רעפים למגורים ותוספת קומת מרתף עבור ממדים ומחסנים, תוספת יח"ד 1 ל-3 יח"ד קיימות, סה"כ 4 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן דוד יובל
עורך הבקשה	אדריכל לדזינסקי חנה (אנה)
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

סומך עובדיה 11, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
31817	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3839	תחילת תוקף	22/09/1997	12	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה שהופקו בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה:

מדובר במבנה בן קומה אחת לשימור בשכונת מחנה יהודה גוש: 30045 חלקה: 5012.

מצב מוצע:

קומת מרתף חדשה מפלס 2.56:-

מוצעת קומת מרתף עם 2 ממ"דים עבור יח"ד 1 ו2.

2 חדרי מדרגות מהדירות בקומת הקרקע, חדרי שירותים ומחסנים.

חזית צפונית- 2 חצרות אנגליות.

קומת קרקע קיימת מפלס 0.00:

חזית צפונית וחזית מערבית- שימור הקירות ביח"ד 1 הקיימת.

חזית מזרחית – יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת חדר מגורים, חדר שינה וחדר רחצה.

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 1 קיימת.

קומה א' חדשה מפלס +3.50, +3.80:

2 יח"ד חדשות 3 ו4.

חזית מזרחית- יח"ד 4 הכוללת ממ"ד.

חזית מערבית- יח"ד 3 הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז פתוחה בעומק 1.10 מ' וברוחב 3.00 מ'.

קומת עלית גג חדשה מפלס +6.38, +6.60:

הרחבות ליח"ד 3 ו4 מקומה א הכוללת מרפסות גג בחזית מזרחית ומערבית מובלעות בגג הרעפים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה בגודל הדירה הממוצעת בפחות מ-65 מ"ר".

2. "הקלה בדבר שינוי בצורת הגג – גג שטוח חלקית השומה מנספח 2 (מחייב)".

תום מועד התנגדויות נכון ליום 2024.08.13 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5120.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך		
להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים: התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת מאחר והבקשה תואמת תבע לחלוטים פרט להקלה בצורת הגג ובגודל יח"ד הממוצעות, כך שאין טענה לעצם ההקלות שפורסמו. הבקשה תוקנה עפ"י החלטת רות רישוי והערות הצוות המקצועי במלואם ואף הופנתה לשם כך לפרסום כנדרש, באם תחליט הוועד לא לזמן את המתנגדת המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. התנגדויות: * היווצרות של חושך ומניעת אור, הדירה התחתונה תסבול ממחנק אדיר מכיוון שאין כיווני אוויר". * לא יהיה אפשר שלבת בחצר בייתי בצורה חופשית ובכך תפגע הזכות הקניינית שלי". - הבקשה המוצעת תואמת תבע פרט לשינוי גג בשונה מנספח ובגודל דירה בשונה מהוראות התכנית, כל אזור נחלאות מתאפיין בבינוי כפי המוצע והתואם את התבע החלה.	18/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3839 תחילת תוקף:	18/08/2024	חוות דעת תכנונית

22/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר: התיק נידון ברשות רישוי מיום 02.05.2024 ובה הוחלט: "לפרסם לפי סעיף 149, היות מוצע בבקשה תוספת של 3 יח"ד בנוסף ליח"ד הקיימת בבניין לשימור תוך כדי תוספת קומות, הבקשה חורגת מהמותר לפי נספח הבינו שהינו מחייב ואף נדרשים תיקונים ופרסום הקלות נוספות לצורך אישור הבקשה. יובהר כי התכנית תצאנה לפרסום לאחר תיקון הבקשה עפ"י הערות הצוות המקצועי במלואם. בפגישה שהתקיימה ביום 09.07.2024 בין עורכת הבקשה עם ר"צ בה הוצגה תכנית מתוקנת לפרסום העומדת החלטת הוועדה ובהנחיות הצוות המקצועי בהתאם למפורט מטה: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3839 תחילת תוקף 22 / 09 / 1997 "אזור מגורים מיוחד ". תכנית מתאר 62 תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' קומות, תוספת אחוזי בניה, תכסית הבניה וקווי בניה. לאחר קבלת תכנית המתוקנת המוצע אינו חורג מסעפים אלו. 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 נספח מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח: שיפוע הגג: "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומה שנייה-קו בניין אדום קו נקודה – "גובה הקומה השנייה אינו עולה על 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים ו3 מ' בצד הפונה לחצר." גובה פיק גג הרעפים- 6 מ' מ' מרצפת הקומה השנייה (ע"פ נספח). צורת גג רעפים- גג משופע בעל 2 שיפועים. מוצע בבקשה: לעניין שיפוע הגגות – עפ"י בדיקת התכנית במערכת ניתן לראות כי זווית שיפועי הגגות המוצעים הינו בסך של 30 מעלות - כמותר. לעניין גובה קומה שנייה: מוצע גובה קומה השנייה בסך 2.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים ו3 מטר בצד הפונה לחצר- כמותר. גובה פיק גג הרעפים- 6 מ' מ' מרצפת הקומה השנייה (ע"פ נספח). צורת גג רעפים- גג משופע בעל 2 שיפועים עם גג שטוח במרכז הגג, בנוסף הגבהת רעפי הגג לצורך גובה ראש לעליה לקומת חלל הגג- עורך הבקשה פרסם הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. 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 2023/03/30 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות ממקווי הבניין המאושרים.		

שטחי בניה: מותר לפי תב"ע: 140% משטח החלקה, דהיינו: 140% * $103 = 144.20$ מ"ר. ש. עיקרי: ש. עיקרי קיים: בסך 22.31 מ"ר. ש. עיקר מוצע: בסך 57.159 מ"ר. חישוב: 22.31 (ע. קיים) + 57.159 (ע. מוצע) = 86.190 מ"ר. 190.86 (מוצע + קיים) – 51.36 (גג רעפים) = 139.50 מ"ר 144.20 מ"ר – כמותר. יובהר כי שטחי גג הרעפים הינם מעבר לזכויות הבניה. ש. שירות: מותר לפי תבע: שטחים הניתנים מעבר לזכויות הבניה "מרתפים תת קרקעיים (עד גובה 2.2), בורות מים, מרפסות זיז וחללי גג, מדרגות חיצוניות שהחלל מתחתן אינו סגור, שטחי חדרי מדרגות בהתאם לתכנית 4213, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א." מוצע בבקשה: בסך של 55.48 מ"ר עבוד מחסנים וממדים – אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. קיים בבקשה: יח"ד 3 כאשר 2 יח"ד נהרסות בבקשה ונבנות מחדש. מוצע בבקשה: תוספת 1 יח"ד חדשה, סה"כ 4 יח"ד קיימות ומוצעות. סך הממוצע של יח"ד המוצעות אינו עומד ב-65 מ"ר כנדרש, עורכת הבקשה פרסמה הקלה בנדון – אין מניעה לאשר.		

גובה בניה: מותר לפי תב"ע: סעיף 9(ד)(1) "מספר הקומות המרבי יהיה על פי קווי הבניין המצוינים בתשריט ועל פי המצוין בנספח מס' 2 והוא כולל את קומת גג הרעפים כמסומן בנספח." ע"פ נספח: 2 מ' בחזית הפונה לרחוב ו3 מ' לחצר הפנימית", גובה שיא הגג הינו בסך 6 מ' מרצפת הקומה העליונה. מוצע בבקשה: - גובה קומת גג הרעפים 2.00 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי, ו- 3 מ' בצד הפונה לחצר (הפנימית) - כמותר. - גובה שיא הגג הינו בסך 6 מ' מרצפת הקומה העליונה - כמותר. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 2 קומות וקומת גלריה בחלל גג הרעפים. קיים ע"פ המוצג בהרמוניקה: קומת קרקע חלקית. מוצע בבקשה: תוספת קומה, קומת גג רעפים וקומת מרתף – כמותר. גגות רעפים: מותר עפ"י תב"ע: קו בניין אדום – "גובה הקומה השנייה אינו עולה על 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים (3 מטר מהחצר הפנימית)". שיפוע הגג - "יהיה בין 25-30 מעלות". כיוון שיפוע גגות הרעפים – "ברחוב עובדיה סומך שיפוע הגג יהיה לרחוב, אך בבניינים בצמתים יינתן חופש בכיוון שיפועי הגגות". מוצע בבקשה: לעניין שיפוע הגגות – עפ"י בדיקת התכנית במערכת ניתן לראות כי זווית שיפועי הגגות המוצעים הינו בסך של 30 מעלות - כמותר.		

לעניין גובה קומה שנייה: מוצע גובה קומה השנייה בסך 2.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים ו3 מטר בצד הפונה לחצר - כמותר. גובה פיק גג הרעפים- 6 מ' מרצפת הקומה השנייה (ע"פ נספח). צורת גג רעפים - גג משופע בעל 2 שיפועים עם גג שטוח במרכז הגג, בנוסף הגבהת רעפי הגג לצורך גובה ראש לעליה לקומת חלל הגג, עורכת הבקשה פרסמה הקלה בנדון – אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצע בבקשה: ממ"דים בגודל של 9 מ' נטו עבור 4 יח"ד. שטח הממ"דים בתב"ע מעבר לשטחים המותרים בתב"ע. קומת מרתף חדשה מפלס -2.56: 2 ממ"דים עבור יח"ד 1 ו2 – אין מניעה לאשר. קומה א' חדשה מפלס +3.50,+3.80: חזית מזרחית- יח"ד 4 הכוללת ממ"ד – אין מניעה לאשר. חזית מערבית- יח"ד 3 הכוללת ממ"ד – אין מניעה לאשר. מרפסות גג: ע"פ סעיף 11 (י) : "מרפסות גג שטוחות יהיו מרוצפות ובשטח שלא יעלה על 30% משטח הגגות הכללי." קומת עלית גג חדשה מפלס +6.38,+6.60: מרפסות גג בחזית מזרחית ומערבית מובלעות בגג הרעפים שאינן עולות על שטח של 30% - אין מניעה לאשר. חצר אנגלית: מוצעות 2 חצרות אנגליות בקומת המרתף, עורכת הבקשה		

מציגה חצרות תקניות בעומק וברוחב ולהעביר חתך המראה שאינו עולה על עומק של 1.5 מ' – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 16.01.2024 ע"י גאולה שעיו. תנאי תשלום קרן חניה הוטמע במערכת. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 2024.01.15 ע"י אדר' פוני שחר. חוות דעת אדריכלית: הבקשה תוקנה עפ"י החלטת רשות רישוי ועל פי הערות הצוות המקצועי – אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת לבקשה, לטענת המתנגדת: * היווצרות של חושך ומניעת אור, הדירה התחתונה תסבול ממחנק אדיר מכיוון שאין כיווני אוויר". * לא יהיה אפשר שלבת בחצר בייתי בצורה חופשית ובכך תפגע הזכות הקניינית שלי". - הבקשה המוצעת תואמת תבע פרט לשינוי גג בשונה מנספח ובגודל דירה בשונה מהוראות התכנית, כל אזור נחלאות מתאפיין בבינוי כפי המוצע והתואם את התבע החלה.		
	23/07/2024	השלמת פרסום

1. "הקלה בגודל הדירה הממוצעת בפחות מ-65 מ"ר". 2. "הקלה בדבר שינוי בצורת הגג - גג שטוח חלקית השונה מנספח מס' 2 (מחייב)".		לפי סעיף 149 לחוק
מוצע בבקשה תוספת של 3 יח"ד בנוסף ליח"ד הקיימת בבניין לשימור תוך כדי תוספת קומות, הבקשה חורגת מהמותר לפי נספח הבינו שהינו מחייב ואף נדרשים תיקונים ופרסום הקלות נוספות לצורך אישור הבקשה. יובהר כי התכנית תצאנה לפרסום לאחר תיקון הבקשה עפ"י הערות הצוות המקצועי במלואם. נספח בינוי/ גגות רעפים: צורת גג רעפים - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לשינוי צורת הגג- גג שטוח חלקית, והגבהה חלקית של הרעפים לצורך עליה לגג הרעפים. קווי בניין: - על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת ע"ג השטח הציבורי. - על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי המופיע בתשריט באדום קו נקודה. שטחי בניה: יש לחשב את שטח קומת גג הרעפים שניתנת כשטח שרות בהתאם להנחיות המחלקה עבור חישוב חלל גג הרעפים בתכנית 3839 וכן לצורך אגרות. הורדת שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת הנ"ל יוצר קומה נוספת בשונה מהמותר. יש לחשב שטח מדרגות חיצוניות לצורך אגרות. יש לחשב מרפסות גג המובלעות בחלל גג הרעפים. יש לצמצם שטח מחסנים ל-8% מגודל הדירות.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

מס' יח"ד: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין אי ממוצע של 65 מ"ר ליח"ד. מס' קומות: על עורך הבקשה להסיר שטח עיקרי מקומת המרתף על מנת שלא יהווה חריגה במס הקומות. מרפסת זיז: - על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת ע"ג השטח הציבורי. בניה בקיר משותף: על עורך הבקשה להמציא בעלים או מיופה כוח מטעם הבית כנסת בחלקה 10 או לחילופין לפרסם לחלקה זו. חצר אנגלית: על עורך הבקשה להציע חצרות תקניות בעומק וברוחב ולהעביר חתך המראה שאינו עולה על עומק של 1.5 מ'. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן לקויים כפי המופיע בהרמוניקה a תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3839	26/03/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 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" תכנית מתאר 62 תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף 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 נספח מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח: שיפוע הגג: "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומה שנייה-קו בניין אדום קו נקודה – "גובה הקומה השנייה אינו עולה על 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים ו3 מ' בצד הפונה לחצר." גובה פיק גג הרעפים- 6 מ' מרצפת הקומה השנייה (ע"פ נספח). צורת גג רעפים- גג משופע בעל 2 שיפועים. מוצע בבקשה:		

לעניין שיפוע הגגות – עפ"י בדיקת התכנית במערכת ניתן לראות כי זווית שיפועי הגגות המוצעים הינו בסך של 30 מעלות- כמותר. לעניין גובה קומה שנייה: מוצע גובה קומה השנייה בסך 2.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים ו3 מטר בצד הפונה לחצר- כמותר. גובה פיק גג הרעפים- 6 מ' מרצפת הקומה השנייה (ע"פ נספח). צורת גג רעפים- גג משופע בעל 2 שיפועים עם גג שטוח במרכז הגג, בנוסף הגבהת רעפי הגג לצורך גובה ראש לעליה לקומת חלל הגג-על עורך הבקשה לפרסם הקלה לשינוי צורת הגג- גג שטוח חלקית, והגבהה חלקית של הרעפים לצורך עליה לגג הרעפים. 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 2023/03/30 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים: מרפסת זיז בחזית מערבית מעל שטח ציבורי ע"פ תשריט. ע"פ סעיף 11 (י"ז) "תותר בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.2 מ' כמצוין בנספחים באופי הבניה הקיים אך לא כהמשך לגג שטוח ולא מעל השטח הציבורי. ראה נספח מס' 2 עמוד 13." המרפסת המוצעת הינה ע"ג שטח ציבורי ועל כן לא ניתן לאשרה. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת ע"ג השטח הציבורי. - על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי המופיע בתשריט באדום קו נקודה. שטחי בניה:		

מותר לפי תב"ע: 140% משטח החלקה, דהיינו: 140% * $103 = 144.20$ מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך 28.32 מ"ר. ש. עיקר מוצע: בסך 116.27 מ"ר. חישוב: $116.27 + 28.32 = 144.59$ מ"ר = 144.20 מ"ר. שטחים הניתנים מעבר לזכויות הבניה "מרתפים תת קרקעיים (עד גובה 2.2), בורות מים, מרפסות זיז וחללי גג, מדרגות חיצוניות שהחלל מתחתן אינו סגור, שטחי חדרי מדרגות בהתאם לתכנית 4213, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א." אומנם השטחים עומדים במותר אך: קומת גג הרעפים לא מחושבת כלל- יש לחשב את שטח קומת גג הרעפים שניתנת כשטח שרות בהתאם להנחיות המחלקה עבור חישוב חלל גג הרעפים בתכנית 3839. הורדת שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת הנ"ל יוצר קומה נוספת בשונה מהמותר. מדרגות חיצוניות לא מחושבות כלל- יש לחשב שטח מדרגות אלו לצורך אגרות. יש לחשב מרפסות גג המובלעות בחלל גג הרעפים. יש לצמצם שטח מחסנים ל-8% מגודל הדירות. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. קיים בבקשה: יח"ד 1. מוצע בבקשה: תוספת 3 יח"ד חדשות סה"כ 4 יח"ד קיימות ומוצעות. סך הממוצע של יח"ד המוצעות אינו עומד ב-65 מ"ר כנדרש, לא פורסמה הקלה בנידון- לא ניתן לאשר- על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין אי ממוצע של 65 מ"ר ליח"ד.		

גובה בניה: מותר לפי תב"ע: סעיף 9(ד)(1) "מספר הקומות המרבי יהיה על פי קווי הבניין המצוינים בתשריט ועל פי המצוין בנספח מס' 2 והוא כולל את קומת גג הרעפים כמסומן בנספח." ע"פ נספח: 2 מ' בחזית הפונה לרחוב ו3 מ' לחצר הפנימית", גובה שיא הגג הינו בסך 6 מ' מרצפת הקומה העליונה. מוצע בבקשה: - גובה קומת גג הרעפים 2.00 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי, ו- 3 מ' בצד הפונה לחצר (הפנימית). - גובה שיא הגג הינו בסך 6 מ' מרצפת הקומה העליונה. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 2 קומות וקומת גלריה בחלל גג הרעפים. קיים ע"פ המוצג בהרמוניקה: קומת קרקע חלקית. מוצע בבקשה: תוספת קומה, קומת גג רעפים וקומת מרתף. תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף מייצרת קומה עיקרית ועל כן ישנה תוספת קומה שאינה מותרת ע"פ התב"ע- על עורך הבקשה להסיר שטח עיקרי מקומת המרתף על מנת לא להוות חריגה במס הקומות. גגות רעפים: מותר עפ"י תב"ע: קו בניין אדום – "גובה הקומה השנייה אינו עולה על 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים (3 מטר מהחצר הפנימית)". שיפוע הגג - "יהיה בין 25-30 מעלות". כיוון שיפוע גגות הרעפים – "ברחוב עובדיה סומך שיפוע הגג יהיה לרחוב, אך בבניינים בצמתים יינתן חופש בכיוון שיפועי הגגות". מוצע בבקשה: לעניין שיפוע הגגות – עפ"י בדיקת התכנית במערכת ניתן		

לראות כי זווית שיפועי הגגות המוצעים הינו בסך של 30 מעלות- כמותר. לעניין גובה קומה שנייה: מוצע גובה קומה השנייה בסך 2.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים ו3 מטר בצד הפונה לחצר- כמותר. גובה פיק גג הרעפים- 6 מ' מרצפת הקומה השנייה (ע"פ נספח). צורת גג רעפים- גג משופע בעל 2 שיפועים עם גג שטוח במרכז הגג, בנוסף הגבהת רעפי הגג לצורך גובה ראש לעליה לקומת חלל הגג-על עורך הבקשה לפרסם הקלה לשינוי צורת הגג- גג שטוח חלקית, והגבהת חלקית של הרעפים לצורך עליה לגג הרעפים. מרפסת זיז: מותר ע"פ סעיף 11 (י"ז): "תותר בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.2 מ' כמצוין בנספחים באופי הבניה הקיים אך לא כהמשך לגג שטוח ולא מעל השטח הציבורי. ראה נספח מס' 2 עמוד 13." מוצע בבקשה: קומה א' חדשה מפלס +3.80: חזית מערבית- מרפסת זיז פתוחה בעומק 1.10 מ' וברוחב 3.00 מ'. המרפסת המוצעת הינה ע"ג שטח ציבורי (תשריט) ועל כן לא ניתן לאשרה. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת ע"ג השטח הציבורי. ממ"ד: מוצע בבקשה: ממ"דים בגודל של 9 מ' נטו עבור 4 יח"ד. שטח הממ"דים בתב"ע מעבר לשטחים המותרים בתב"ע. קומת מרתף חדשה מפלס -2.56:		

2 ממ"דים עבור יח"ד 1 ו2. קומה א' חדשה מפלס +3.50, +3.80: חזית מזרחית- יח"ד 4 הכוללת ממ"ד. חזית מערבית- יח"ד 3 הכוללת ממ"ד. מרפסות גג: ע"פ סעיף 11 (י) : "מרפסות גג שטוחות יהיו מרוצפות ובשטח שלא יעלה על 30% משטח הגגות הכללי."- קומת עלית גג חדשה מפלס +6.38, +6.60: מרפסות גג בחזית מזרחית ומערבית מובלעות בגג הרעפים שאינן עולות על שטח של 30 %. בניה בקיר משותף: במסגרת הבקשה מוצעת הקלה זו: " בניה בקו 0 עם חלקות 9 ו-10 " הבקשה לא הוצעה לפרסום – בחלקה המבוקשת בעלים יחיד, התקבלה חתימה בטופס 1 של בעלי חלקה 9, לדברי עורכת הבקשה: בעלי חלקה 10 אין בעלים מדובר בבית כנסת ואין את מי להחתיים. על עורך הבקשה להמציא בעלים או מיופה כוח מטעם הבית כנסת בחלקה 10 או לחילופין לפרסם לחלקה זו. חצר אנגלית: מוצעות 2 חצרות אנגליות בקומת המרתף כאשר אחת מתוכם אינה ע"פ תקנות בגודל של 8.5 מ"ר וללא חתך המראה את עומק החצר. על עורך הבקשה להציע חצרות תקניות בעומק וברוחב ולהעביר חתך המראה שאינו עולה על עומק של 1.5 מ'. חיזוק מבנים:		

לא נדרש בתכנית הנ"ל. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 16.01.2024 ע"י גאולה שעיו. תנאי תשלום קרן חניה הוטמע במערכת. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 2024.01.15 ע"י אדר' פוני שחר. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה תוספת של 3 יח"ד בנוסף ליח"ד הקיימת בבניין לשימור תוך כדי תוספת קומות. הבקשה חורגת מהמותר לפי נספח הבינוי שהינו מחייב, נדרשים תיקונים ופרסום הקלות נוספות לצורך אישור הבקשה. על עורך הבקשה לתקן לקויים כפי המופיע בהרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לפרסם לפי סעיף 149. מוצע בבקשה תוספת של 3 יח"ד בנוסף ליח"ד הקיימת בבניין לשימור תוך כדי תוספת קומות, הבקשה חורגת מהמותר לפי נספח הבינוי שהינו מחייב ואף נדרשים תיקונים ופרסום הקלות נוספות לצורך אישור הבקשה. יובהר כי התכנית תצאנה לפרסום לאחר תיקון הבקשה עפ"י	26/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

הערות הצוות המקצועי במלואם. נספח בינוי/ גגות רעפים: צורת גג רעפים- על עורך הבקשה לפרסם הקלה לשינוי צורת הגג- גג שטוח חלקית, והגבהה חלקית של הרעפים לצורך עליה לגג הרעפים. קווי בניין: - על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת ע"ג השטח הציבורי. - על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי המופיע בתשריט באדום קו נקודה. שטחי בניה: יש לחשב את שטח קומת גג הרעפים שניתנת כשטח שרות בהתאם להנחיות המחלקה עבור חישוב חלל גג הרעפים בתכנית 3839 וכן לצורך אגרות. הורדת שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת הנ"ל יוצר קומה נוספת בשונה מהמותר. יש לחשב שטח מדרגות חיצוניות לצורך אגרות. יש לחשב מרפסות גג המובלעות בחלל גג הרעפים. יש לצמצם שטח מחסנים ל8% מגודל הדירות. מס' יח"ד: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין אי ממוצע של 65 מ"ר ליח"ד. מס' קומות: על עורך הבקשה להסיר שטח עיקרי מקומת המרתף על מנת שלא יהווה חריגה במס הקומות.		

מרפסת זיז: - על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת ע"ג השטח הציבורי. בניה בקיר משותף: על עורך הבקשה להמציא בעלים או מיופה כוח מטעם הבית כנסת בחלקה 10 או לחילופין לפרסם לחלקה זו. חצר אנגלית: על עורך הבקשה להציע חצרות תקניות בעומק וברוחב ולהעביר חתך המראה שאינו עולה על עומק של 1.5 מ'. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן לקויים כפי המופיע בהרמוניקה a		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	"מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי".	12
	ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 1.5 מ"ח החסרים.	13
	רישום סופי של גוש בהסדר מספר 31817 ורישום החלקה בפנקסי המקרקעין	14

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים:

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת מאחר והבקשה תואמת תבע לחלוטים פרט להקלה בצורת הגג ובגודל יח"ד הממוצעות, כך שאין טענה לעצם ההקלות שפורסמו.

הבקשה תוקנה עפ"י החלטת רות רישוי והערות הצוות המקצועי במלואם ואף הופנתה לשם כך לפרסום כנדרש, באם תחליט הוועדה לא לזמן את המתנגדת המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות:

* היווצרות של חושך ומניעת אור, הדירה התחתונה תסבול ממחנק אדיר מכיוון שאין כיווני אוויר".

* לא יהיה אפשר שלבת בחצר בייתי בצורה חופשית ובכך תפגע הזכות הקניינית שלי".

- הבקשה המוצעת תואמת תבע פרט לשינוי גג בשונה מנספח ובגודל דירה בשונה מהוראות התכנית, כל אזור נחלאות מתאפיין בבינוי כפי המוצע והתואם את התבע החלה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1994/0720.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה והכשרה ע"פ תב"ע ותוספת יחידת דיור אחת ובניה שלא ע"פ תב"ע
שטח האתר	142
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ששון שי
עורך הבקשה	שוחט אוריה רוזה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יואל משה סלומון 11 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30035	41	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2422	תחילת תוקף	03/05/1988	104	אזור מסחרי מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו לאחרונה היתרי בנייה בחלקה הנדונה.

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בחלקה קיים מבנה בן קומה למגורים מעל קומת מסחר.

מצב מוצע:

מבוקשת תוספת קומה ותוספת יח"ד.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

ניוד שטחים - שינוי מנספח הבינוי
תוספת גובה
תוספת יח"ד
תוספת שטח בניה

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס 41.

בוצע הליך פרסומי בתיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה מובא להכרעת הוועדה: התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את התכנית כולל החיזוקים (בתוך נכס המתנגד וללא אישור).
18/08/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2422 תחילת תוקף: 03/05/1988 ייעוד הקרקע: אזור מסחרי מיוחד

דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה ביום 19.04.2017 עם המתנגדים ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה, לאחר שוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה בבקשה על עורך הבקשה להגיש תוך 45 יום למח' הרישוי תכ' מתוקנת לבקשה, שתראה כדלקמן: * הטעמת כל השינויים שסומנו על ידי ראש הצוות בתכנית a. * הטמעת דרישות השימור * תכנית קונסטרוקציה וביסוס הקונסטרוקציה שתבנה בנוסף, על עורך הבקשה לעביר במקביל למתנגדים את התכ' המתוקנת שבה הוטמעו על התיקנים. לאישור על העברת התכנית למתנגדים תוגש לגב' רוחמה יעקובי במחלקת הרישוי. המתנגדים יוכלו לטעון נגד התכנית המתוקנת תוך 14 יום. לאחר קבלת התכ' המתוקנת וההתנגדויות אם תתקבלנה, הבקשה תובא לדיון פנימי". - התיק נידון בוועדת משנה ביום 03.09.2018 ובה הוחלט "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות". - התיק נידון בוועדת משנה עם מתנגדים ביום 05.06.2019 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הבקשה היא לתוספת קומה על גבי בניין קיים ותוספת יחידת דיור. בפני הוועדה עומדת תכנית מתוקנת בהתאם להחלטה קודמת של הועדה. המתנגדים הם בעלי דירה בקומת הקרקע. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. המתנגדים טוענים כי למבקשים עבירות בניה שהוצאו להם		

צווי הריסה ולא נהרסו ולכן אין לאשר את הבקשה. - הוועדה דוחה טענה זו המבקש הבהיר כי הבקשה מטפלת בכל עבירות הבניה חלק להכשרה וחלקן להריסה. המתנגדים טוענים כי קיים חשש ליציבות המבנה. אין במקום סלע אלא בטון ועפר - המבקשים הציגו חו"ד מהנדס התומכת בתכנית החיזוקים. תכנית החיזוקים נשלחה למתנגדים על פי החלטה קודמת של הוועדה ולא הוגשה חו"ד מטעמם. לכן הוועדה מקבלת חו"ד מהנדס המבקשים ודוחה את הטענה . חלק מהחיזוקים עוברים בקירות המשותפים - המבקשים הבהירו כי אין צורך להיכנס לבתי המתנגדים לשם ביצוע החיזוקים. הוועדה מבהירה כי אין בהיתר הבניה משום אישור להיכנס לבתי המתנגדים לבצע חיזוקים המתנגדים טוענים כי אין חו"ד שימור וכי הבניה תכער את המבנה . הוועדה דוחה טענות אלה נתנה חו"ד שימור שהוטמעה בתכנית המתקנת. הוועדה התרשמה כי הבניה ראויה תכנונית ולא תכער את הבניין. המתנגדים טענו כי הבניה מבוקשת בשטח משותף. המבקשים הציגו הסכמות לפיהן הוחלט בין הצדדים על חלוקה לפי הגג ישמש את המבקשים הם יוכלו לבנות עליו והמתנגדים לא יתנגדו לכך. על המסמך חתומים המתנגדים. הוועדה רואה בכך תימוכין קנייניים המספיקים להגשת הבקשה. יצוין כי המתנגדים טענו כי לא הם חתמו על המסמך. הוועדה אינה נכנסת לטענות מסוג זה. טענות לזיוף מסמכים מקומן בפני הרשויות המתאימות. מובהר כי הוועדה אינה קובעת זכויות קנייניות. הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת המחלקה ובכפוף לשינויים הבאים:		

קיים שטח של תוספת מבוקשת שלא ניתן לאשר מאחר שאין מקור זכויות לכך הוועדה מורה על צמצום הבניה בהתאם לזכויות הבניה הקיימות עפ"י המסומן ע"ג תכנית b (בעט כחול)". -לבקשה זו התקבל ערר. - התיק נידון בוועדת ערר ביום 07.01.2020 ובה הוחלט: 1. על מבקש ההיתר להגיש בקשה מתוקנת הכוללת את הוראות תכנית החיזוקים, וכן את הבינוי הקיים בפועל. 2. כמו כן, על מבקש ההיתר להגיש תכנית חיזוקים מפורטת המציגה את חיזוק המבנה בכללותו לרבות חיזוקים הנדרשים לשמירת תקרת המבנה לקומה הקיימת תחת הבינוי המבוקש. 3. הבקשה ותכנית החיזוקים המתוקנת תועבר לעיון המתנגדים אשר יהיו רשאים להגיש טענותיהם (בין בכתב ובין בעל ה בהתאם להחלטה שתתקבל ע"י הוועדה המקומית). 4. תכנית החיזוקים והתאמתה למפורט בתצהיר מהנדס הקונסטרוקציה והוראות הדין תיבחן ע"י הצוות המקצועי בוועדה המקומית בהתאם לנוהל שיקבע ע"י מהנדס העיר. 5. הבקשה המתוקנת וכן תכנית חיזוקים המתוקנת יובאו לדין בפני הוועדה המקומית. 6. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית תעמוד לצדדים זכות ערר בהתאם לקבוע לדין. 7. לגבי יתר הנושאים והטענות שהועלו ע"י העוררים הערר נדחה כמפורט לעיל. תגובת המחלקה: 1. הוגשה למחלקה תכנית מתוקנת עפ"י דרישת וועדת ערר ביום 25.01.2023 הכוללת סימונים של הקיים בעבירה להריסה בצהוב. 2. עורך הבקשה הטמיע ע"ג תכנית המתוקנת את החיזוקים כפי שאושרו ע"י אינג' דייגו (מהנדס מטעם הוועדה) כולל		

חיזוקים בתוך הקירות וחיזוק תקרת המתנגדים. 3. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 של התכנית המתוקנת לבעלי החלקה (קרי המתנגדים) ביום 13.02.2023 ולמשלוח הודעות זה התקבל התנגדות מעורך דין אייל בן יהודה בא כוח המתנגדים שרכשו את הנכס (טובי נכסים). 4. תכנית החיזוקים שהתקבלה מאושרת ע"י אינג' דייגו מהנדס מטעם הוועדה מתאריך 08.09.2022. 5. מובא בזאת. 7. בפירוט ההתנגדויות עולות אותם הטענות כפי שעלו בהתנגדויות הקודמות בוועדת ערר, יובהר כי בהחלטת וועדת ערר יום 07.01.2020 עמוד 21 סעיף 32 נאמר כי "לגבי יתר הנושאים והטענות שהועלו ע"י העוררים הערר נדחה כמפורט לעיל". ככל וישנם התנגדויות על תכנית החיזוקים על המתנגדים להעלותם בוועדת משנה להתנגדויות עם כל הצדדים. יצוין, כי בא כוח המבקשים עו"ד דניאל קרמר הגיש תגובה למחלקה שתצוין בפני חברי הוועדה. - התיק נידון בוועדת משנה מיום 30.05.2024 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה, הבקשה נידונה ואושרה לאחר מספר דיונים, הוגש ערר. וועדת ערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה כי: תכנית מתוקנת הוגשה בהתאם להחלטת וועדת הערר. התכנית המתוקנת מציגה את הבינוי הקיים בשטח ומסמנת את עבירות הבניה להריסה, התכנית כוללת תכנית חיזוקים מאושרת ע"י מהנדס הוועדה. המתנגדים טענו כי לא ראו את התכנית המתוקנת, המבקשים טענו כי התכנית המתוקנת נשלחה לבעלים הרשומים. לפנים משורת הדין מחליטה הוועדה לאפשר למתנגדים להגיש לתכנית המתוקנת הכולל חיזוקים כדלקמן:		

המבקשים יעבירו לעו"ד אייל בן יהודה באום בא כוח המתנגדים, משרד באום ושות' ברחוב החלמים 3/2 רמת השרון, טלפון 03-5479777 בעתק של התכנית המתוקנת הכוללת חיזוקים. ויעביר לראש הצוות אישור על כך. המתנגדים יוכלו להעביר התייחסותם לתכנית החיזוקים בלבד תוך 30 יום. לאחר מכן התיק יוחזר לדיון פנימי בפני הוועדה. יובהר, כי עפ"י החלטת וועד ערר יתר הטענות והנושאים שהועלו בהתנגדויות הקודמות (לרבות טענות קנייניות, לזיוף חתימות וטענות תכנוניות) נדחו ע"י וועדת הערר והוועדה המקומית לא תדון בטענות מסוג זה פעם נוספת." כעת, הגיש בא כוח המתנגד עו"ד באום כתב התנגדות כללי שחלקו עוסק גם לעניין החיזוקים. עפ"י החלטת הוועדה, ההתנגדות שתוגש תהיינה רק עבור החיזוקים, ליתר הטענות הוועדה לא תדון מאחר ונידונו בוועדת משנה וגם בוועדת ערר. התנגדות בא כוח המתנגד עו"ד באום: (ההתנגדות הינה מסעיף 3 ועד סעיף 9 כולל). סעיף 4 : "נראה כי מר ששון שכח או התעלם במכוון שקומת הקרקע אינה בבעלותו וכי אין באפשרותו לבצע בניה כל שהיא בשטח שאינו שלו". סעיף 6 : "תכנית החיזוקים מושתת על כניסה לשטח פרטי בבעלות חיברה פרטית המחזיקה בחוק 2 נכסים בקומת הקרקע, למען הסר ספק השטחים בקומת הקרקע אינם בחזקת מגיש הבקשה אשר אינו נותן לכך ביטוי בתכנית", בהתאם לחו"ד ירון שמעוני שחם מהנדסים מטעם מגיש הבקשה מצוין במפורש כי דיירי המבנים יפוננו מתחילת העבודות ועד סיומן וקבלת טופס 4".		

סעיף 7: "תכנית החיזוקים מחייבת הריסת מסיבית של קומת הקרקע לרבות בניית עמוד קונסטרוקטיבי באמצע החלל הימני באמצע אולם התצוגה" סעיף 8: "מתחת לרצפת 2 הנכסים בעלות מרשי, בקומת הקרקע קיימים בורות מים, ללא בדיקה קפדנית וסקר מקצועי קיים חשש של ממש לקריסת כל המבנה אל תוך בורות מים הישנים." יצוין, כי להתנגדות ישנה חו"ד מקצועית של אדר' גדי ענבי. תגובת בא כוח עורך הבקשה עו"ד קרמר: סעיף 3: הוועדה התירה למתנגדים להשלים את טענותיהם לעניין תכנית החיזוקים, ולכך בלבד אך הם מעלים בהתנגדותם טענות שונות ומשונות בנושא בעלויות שאינן נוגעים לגופה של תכנית החיזוקים ויש להתעלם מטיעונים אלו שכבר הוחלט שאינם אמורים להתברר בפורום זה." סעיף 7: בתכנית ההנדסית של הבקשה מסומן בבירור קיומו של בור המים המשוער, וכלל לא ברורות הטענות כי דבר קיומו של הבור לא נלקח בחשבון במסגרת התכנית. במסגרת תכנית החיזוקים בור המים אינו נמצא במקום בו אמורות להתבצע העבודות." סעיף 9: "יודגש כי התכנית נערכה על ידי מהנדס מוכר ומורשה, והיא נערכה על בסיס בדיקת קרקע ובדיקת מעבדה וכן עברה ביקורת על ידי מהנדס הבקרה מטעם עיריית ירושלים." סעיף 10: "לחששם של המתנגדים מפני קריסת המבנה, אין כל בסיס בפרט לאור ביצוע תוכנית החיזוקים הכלולה בתכנית לשם הסר כל חשש תיאורטי כזה."		

סעיף 13: "המבקש ידגיש כי ביצוע תכנית החיזוקים הינה אינטרס חשוב שנועדה להבטיח את הישרדות הנכס לאורך שנים, וגם אלמלא הצורך בקבלת היתר בניה היה מקום לבצע אותה אף בלי הסכמתם של המתנגדים שאינם זכאים למנוע מהמבקש את זכותו לממשה". סעיף 14: "תכנית חיזוקים ההנדסית שאושרה אינה מחייבת הריסה מסיבית כפי שטענו המתנגדים". סעיף 15: "בתכנית זו נכתב במפורש כי תעשה בשלבים באופן שמאפשר להימנע מפינוי כללי של המקום". סעיף 17: "בכל מקרה שאלת יישום של התכנית אינה צריכה להיות מוכרעת במסגרת בקשה להוצאת היתר בניה והוועדה צריכה להכריע אך ורק בשאלה של תקינות תכנית הבניה ועמידתה בסטנדרטים המקצועיים, כאמור אחריותו של המבקש תהיה לפעול ליישום תוכניותיו לאחר קבלת האישור מהוועדה בהתאם לאפשרויות החוקיות שבפניו".		
הבקשה היא לתוספת קומה הכוללת תוספת יח"ד חדשה והרחבה ליח"ד בקומה שמתחת. הבקשה נידונה ואושרה לאחר מספר דיונים, הוגש ערר. וועדת ערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה כי: תכנית מתוקנת הוגשה בהתאם להחלטת וועדת הערר. התכנית המתוקנת מציגה את הבינוי הקיים בשטח ומסמנת את עבירות הבניה להריסה, התכנית כוללת תכנית חיזוקים מאושרת ע"י מהנדס הוועדה. המתנגדים טענו כי לא ראו את התכנית המתוקנת, המבקשים טענו כי התכנית המתוקנת נשלחה לבעלים הרשומים. לפנים משורת הדין מחליטה הוועדה לאפשר למתנגדים להגיש לתכנית המתוקנת הכוללת חיזוקים כדלקמן: המבקשים יעבירו לעו"ד אייל בן יהודה באום בא כוח המתנגדים, משרד באום ושות' ברחוב החלמים 3/2 רמת	30/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

השרון, טלפון 03-5479777 בעתק של התכנית המתוקנת הכוללת חיזוקים. ויעביר לראש הצוות אישור על כך. המתנגדים יוכלו להעביר התייחסותם לתכנית החיזוקים בלבד תוך 30 יום. לאחר מכן התיק יוחזר לדיון פנימי בפני הוועדה. יובהר, כי עפ"י החלטת וועד ערר יתר הטענות והנושאים שהועלו בהתנגדויות הקודמות (לרבות טענות קנייניות, לזיוף חתימות וטענות תכנוניות) נדחו ע"י וועדת הערר והוועדה המקומית לא תדון בטענות מסוג זה פעם נוספת.		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	18/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2422 תחילת תוקף: 03/05/1988 ייעוד הקרקע: אזור מסחרי מיוחד דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה ביום 19.04.2017 עם המתנגדים ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה, לאחר שוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה בבקשה על עורך הבקשה להגיש תוך 45 יום למח' הרישוי תכ' מתוקנת לבקשה, שתראה כדלקמן: * הטעמת כל השינויים שסומנו על ידי ראש הצוות בתכנית a.	18/07/2023	חוות דעת תכנונית

* הטמעת דרישות השימור * תכנית קונסטרוקציה וביסוס הקונסטרוקציה שתבנה בנוסף, על עורך הבקשה לעביר במקביל למתנגדים את התכ' המתוקנת שבה הוטמעו על התיקנים. לאישור על העברת התכנית למתנגדים תוגש לגב' רוחמה יעקובי במחלקת הרישוי. המתנגדים יוכלו לטעון נגד התכנית המתוקנת תוך 14 יום. לאחר קבלת התכ' המתוקנת וההתנגדויות אם תתקבלנה, הבקשה תובא לדיון פנימי." - התיק נידון בוועדת משנה ביום 03.09.2018 ובה הוחלט "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות". - התיק נידון בוועדת משנה עם מתנגדים ביום 05.06.2019 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הבקשה היא לתוספת קומה על גבי בניין קיים ותוספת יחידת דיור. בפני הוועדה עומדת תכנית מתוקנת בהתאם להחלטה קודמת של הועדה. המתנגדים הם בעלי דירה בקומת הקרקע. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. המתנגדים טוענים כי למבקשים עבירות בניה שהוצאו להם צווי הריסה ולא נהרסו ולכן אין לאשר את הבקשה. - הוועדה דוחה טענה זו המבקש הבהיר כי הבקשה מטפלת בכל עבירות הבניה חלק להכשרה וחלקן להריסה. המתנגדים טוענים כי קיים חשש ליציבות המבנה. אין במקום סלע אלא בטון ועפר - המבקשים הציגו חו"ד מהנדס התומכת בתכנית החיזוקים. תכנית החיזוקים נשלחה למתנגדים על פי החלטה קודמת של הוועדה ולא הוגשה חו"ד מטעמם. לכן הוועדה מקבלת חו"ד מהנדס המבקשים ודוחה את		

הטענה . חלק מהחיצוקים עוברים בקירות המשותפים - המבקשים הבהירו כי אין צורך להיכנס לבתי המתנגדים לשם ביצוע החיצוקים. הוועדה מבהירה כי אין בהיתר הבניה משום אישור להיכנס לבתי המתנגדים לבצע חיצוקים המתנגדים טוענים כי אין חו"ד שימור וכי הבניה תכער את המבנה . הוועדה דוחה טענות אלה נתנה חו"ד שימור שהוטמעה בתכנית המתקנת. הוועדה התרשמה כי הבניה ראויה תכנונית ולא תכער את הבניין. המתנגדים טענו כי הבניה מבוקשת בשטח משותף. המבקשים הציגו הסכמות לפיהן הוחלט בין הצדדים על חלוקה לפי הגג ישמש את המבקשים הם יוכלו לבנות עליו והמתנגדים לא יתנגדו לכך. על המסמך חתומים המתנגדים. הוועדה רואה בכך תימוכין קנייניים המספיקים להגשת הבקשה. יצוין כי המתנגדים טענו כי לא הם חתמו על המסמך. הוועדה אינה נכנסת לטענות מסוג זה. טענות לדיוף מסמכים מקומן בפני הרשויות המתאימות. מובהר כי הוועדה אינה קובעת זכויות קנייניות. הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת המחלקה ובכפוף לשינויים הבאים: קיים שטח של תוספת מבוקשת שלא ניתן לאשר מאחר שאין מקור זכויות לכך הוועדה מורה על צמצום הבניה בהתאם לזכויות הבניה הקיימות עפ"י המסומן ע"ג תכנית b (בעט כחול)". -לבקשה זו התקבל ערר. - התיק נידון בוועדת ערר ביום 07.01.2020 ובה הוחלט:		

1. על מבקש ההיתר להגיש בקשה מתוקנת הכוללת את הוראות תכנית החיזוקים, וכן את הבינוי הקיים בפועל. 2. כמו כן, על מבקש ההיתר להגיש תכנית חיזוקים מפורטת המציגה את חיזוק המבנה בכללותו לרבות חיזוקים הנדרשים לשמירת תקרת המבנה לקומה הקיימת תחת הבינוי המבוקש. 3. הבקשה ותכנית החיזוקים המתוקנת תועבר לעיון המתנגדים אשר יהיו רשאים להגיש טענותיהם (בין בכתב ובין בעל ה בהתאם להחלטה שתתקבל ע"י הוועדה המקומית). 4. תכנית החיזוקים והתאמתה למפורט בתצהיר מהנדס הקונסטרוקציה והוראות הדין תיבחן ע"י הצוות המקצועי בוועדה המקומית בהתאם לנוהל שיקבע ע"י מהנדס העיר. 5. הבקשה המתוקנת וכן תכנית חיזוקים המתוקנת יובאו לדין בפני הוועדה המקומית. 6. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית תעמוד לצדדים זכות ערר בהתאם לקבוע לדין. 7. לגבי יתר הנושאים והטענות שהועלו ע"י העוררים הערר נדחה כמפורט לעיל. תגובת המחלקה: 1. הוגשה למחלקה תכנית מתוקנת עפ"י דרישת וועדת ערר ביום 25.01.2023 הכוללת סימונים של הקיים בעבירה להריסה בצהוב. 2. עורך הבקשה הטמיע ע"ג תכנית המתוקנת את החיזוקים כפי שאושרו ע"י אינג' דייגו (מהנדס מטעם הוועדה) כולל חיזוקים בתוך הקירות וחיזוק תקרת המתנגדים. 3. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 של התכנית המתוקנת לבעלי החלקה (קרי המתנגדים) ביום 13.02.2023 ולמשלוח הודעות זה התקבל התנגדות מעורך דין אייל בן יהודה בא כוח המתנגדים שרכשו את הנכס (טובי נכסים). 4. תכנית החיזוקים שהתקבלה מאושרת ע"י אינג' דייגו מהנדס מטעם הוועדה מתאריך 08.09.2022. 5. מובא בזאת.		

7. בפירוט ההתנגדויות עולות אותם הטענות כפי שעלו בהתנגדויות הקודמות ובוועדת ערר, יובהר כי בהחלטת וועדת ערר יום 07.01.2020 עמוד 21 סעיף 32 נאמר כי "לגבי יתר הנושאים והטענות שהועלו ע"י העוררים הערר נדחה כמפורט לעיל". ככל וישנם התנגדויות על תכנית החיזוקים על המתנגדים להעלותם בוועדת משנה להתנגדויות עם כל הצדדים. יצוין, כי בא כוח המבקשים עו"ד דניאל קרמר הגיש תגובה למחלקה שתצוין בפני חברי הוועדה.		
הערר מתקבלו בחלקו, על המבקש ההיתר להגיש בקשה מתוקנת העוללת את הוראות תכנית החיזוקים, וכן את הבינוי הקיים בפועל. כמו כן, על המבקש ההיתר להגיש תכנית חיזוקים מפורטת המציגה את חיזוק המבנה בכלולותו, לרבות חיזוקים הנדרשים לשמירת תקרת המבנה והקומה הקיימת תחת הבינוי המבוקש. הבקשה והתכנית החיזוקים המתוקנת תועבר לעיון המתנגדים אשר יהיו רשאים להגיש טענותיהם (בין בכתב ובין בעל פה בהתאם להחלטה שתתקבל על ידי הועדה המקומית) תכנית החיזוקים והתאמתה למפורט בתצהיר מהנדס הקונסטרוקציה והרקאות הדין תבחן על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית בהתאם לנוהל שייקבע על ידי מהנדס העיר. הבקשה המתוקנת וכן תכנית החיזוקים המתוקנת יובאו לדיון בפני הוועדה המקומית. על החלטה חדשה של הועדה המקומית תעמוד לצדדים זכות ערר בהתאם לקבוע בדין.	07/01/2020	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

לגבי יתר הנושאים והטענות שהועלו על ידי העוררים הערר נדחה כמפורט לעיל. העתק החלטה זו יועבר ליו"ר הועדה המקומית , למהנדס העיר וליועץ המשפטי לעירייה . יש לקוות כי הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית , והועדה המקומית ישכילו להפיק לקחים מהקשיים והליקויים שמצאו בהתנהלותם בערר דנן, ויפעלו בהתאם להוראות הדין והחלטות וועדת הערר. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי		
רשמנו בפנינו את הודעת המבקשה בנסיבות אלו הבל"מ נמחק	13/11/2019	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
1. נוכח תקלה במזכירות וועדת ערר הבקש הובאה לעיונה של יור הועדה רק עתה 2. לתגובת הועדה המקומית עד ליום 26.9.19	19/09/2019	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הבקשה היא לתוספת קומה על גבי בניין קיים ותוספת יחידת דיור. בפני הוועדה עומדת תכנית מתוקנת בהתאם להחלטה קודמת של הועדה. המתנגדים הם בעלי דירה בקומת הקרקע. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. המתנגדים טוענים כי למבקשים עבירות בניה שהוצאו להם צווי הריסה ולא נהרסו ולכן אין לאשר את הבקשה. - הוועדה דוחה טענה זו המבקש הבהיר כי הבקשה מטפלת בכל עבירות הבניה חלק להכשרה וחלקן להריסה. המתנגדים טוענים כי קיים חשש ליציבות המבנה. אין במקום סלע אלא בטון ועפר - המבקשים הציגו חו"ד מהנדס התומכת בתכנית החיזוקים. תכנית החיזוקים נשלחה למתנגדים על פי החלטה קודמת של הוועדה ולא הוגשה חו"ד מטעמם. לכן הוועדה מקבלת חו"ד מהנדס המבקשים ודוחה את הטענה .	05/06/2019	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חלק מהחיזוקים עוברים בקירות המשותפים - המבקשים הבהירו כי אין צורך להיכנס לבתי המתנגדים לשם ביצוע החיזוקים. הוועדה מבהירה כי אין בהיתר הבניה משום אישור להיכנס לבתי המתנגדים לבצע חיזוקים המתנגדים טוענים כי אין חו"ד שימור וכי הבניה תכער את המבנה . הוועדה דוחה טענות אלה נתנה חו"ד שימור שהוטמעה בתכנית המתקנת. הוועדה התרשמה כי הבניה ראויה תכנונית ולא תכער את הבניין. המתנגדים טענו כי הבניה מבוקשת בשטח משותף. המבקשים הציגו הסכמות לפיהן הוחלט בין הצדדים על חלוקה לפי הגג ישמש את המבקשים הם יוכלו לבנות עליו והמתנגדים לא יתנגדו לכך. על המסמך חתומים המתנגדים. הוועדה רואה בכך תימוכין קנייניים המספיקים להגשת הבקשה. יצוין כי המתנגדים טענו כי לא הם חתמו על המסמך. הוועדה אינה נכנסת לטענות מסוג זה. טענות לזיוף מסמכים מקומן בפני הרשויות המתאימות. מובהר כי הוועדה אינה קובעת זכויות קנייניות. הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת המחלקה ובכפוף לשינויים הבאים: קיים שטח של תוספת מבוקשת שלא ניתן לאשר מאחר שאין מקור זכויות לכך הוועדה מורה על צמצום הבניה בהתאם לזכויות הבניה הקיימות עפ"י המסומן ע"ג תכנית b (בעט כחול).		
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש	03/09/2018	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה: האם לאשר את הבינוי, הכולל ביצוע חיזוקים בקומת הקרקע,	19/08/2018	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

ללא הסכמת הדיירים, או לא לאשר את הבינוי מאחר ולא התקבלו חתימות של הדיירים בקומת הקרקע על ביצוע החיזוקים בדירותיהם. לדברי עורך הבקשה עניין הבעלות על הדירות בקומת הקרקע נידון בבית משפט, מאחר ולא ברור שאכן המתנגדים הם הבעלים על הדירות הנ"ל. לעניין ההתנגדויות: טענות על חסרים טכניים בבקשה: עורך הבקשה טוען שלא ניתן להיכנס לדירות בקומת הקרקע ולמדוד אותן, ולכן ייתכנו שינויים. במידה ותנתן לו האפשרות להיכנס, יתקן את הבקשה בהתאם. טענות על כך שלא מוצע חיזוק לתקרה בקומת הקרקע: התקבלה תכנית חיזוקים חתומה ע"י מהנדס רשוי, יש להנחי כי בדק את המבנה, והציע את החיזוקים הנדרשים בהתאם. טענות על אופן הצגת החיזוקים, ועל אי התכנותם: התקבלה תכנית חיזוקים חתומה ע"י מהנדס רשוי, יש להנחי כי בדק את המבנה, והציע את החיזוקים הנדרשים בהתאם. טענות על דחיית תב"ע דומה שהוגשה בשנת 2009: הבקשה לתב"ע נדחתה על רקע מחלוקת קניינית, ולא על רקע תכנוני או הנדסי.		
רקע לבקשה: בתאריך 19/04/2017 הבקשה נידונה בוועדת משנה. הוחלט לדחות את ההכרעה, עד להגשת תכנית מתוקנת, הכוללת תיקונים עפ"י תכנית a, הטמעת דרישות השימור, ותכנית קונסטרוקציה וחיזוקים. לאחר קליטת התכנית המתוקנת על עורך הבקשה להעביר למתנגדים את הבקשה. לאחר העברת התכנית למתנגדים יש להמתין 14 יום להגשת התנגדויות חדשות. בתאריך 24/05/2018 הוגשה תכנית מתקנת שבה הוטמעו התיקונים עפ"י תכנית a, והערות השימור. כמו כן, הוצגו ע"ג התכנית החיזוקים המתוכננים: יציקת עמודים חדשים בתוך הקירות הקיימים. בתאריך 30/05/2018 נשלחה התכנית הכוללת את החיזוקים, וכן התכנית ההנדסית שהוכנה ע"י המהנדס לשלושת המתנגדים: יהודה דביר, אהרון דביר, ורות סימון. הוצגו אישורי משלוח בדואר רשום ע"י עורך הבקשה.	16/08/2018	חוות דעת תכנונית

הוגשו התנגדויות חדשות ע"י יהודה דביר ואהרון דביר. עיקרי ההתנגדות: טענות על חסרים טכניים בבקשה, טענות על כך שלא מוצע חיזוק לתקרה בקומת הקרקע. טענות על אופן הצגת החיזוקים, ועל אי התכנותם. טענות על דחיית תב"ע דומה שהוגשה בשנת 2009. כעת, לאחר שעברו הרבה מעבר ל-14 יום שנדרשו ע"י הוועדה להגשת התנגדויות חדשות, מוחזרת הבקשה לדין פנימי, כפי שהוחלט ע"י הוועדה ביום 19/04/2017.		
לאחר שוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה בבקשה על עורך הבקשה להגיש תוך 45 יום למח' הרישוי תכ' מתוקנת לבקשה, שתראה כדלקמן: - הטעמת כל השינויים שסומנו על ידי ראש הצוות בתכנית a. - הטמעת דרישות השימור - תכנית קונסטרוקציה וביסוס הקונסטרוקציה שתבנה בנוסף, על עורך הבקשה לעביר במקביל למתנגדים את התכ' המתוקנת שבה הוטמעו על התיקנים. חאישור על העברת התכנית למתנגדים תוגש לגב' רוחמה יעקובי במחלקת הרישוי. המתנגדים יוכלו לטעון נגד התכנית המתוקנת תוך 14 יום. לאחר קבלת התכ' המתוקנת וההתנגדויות אם תתקבלנה, הבקשה תובא לדין פנימי.	19/04/2017	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
מומלץ לאשר את הבקשה כפוף לשינויים ובתנאים. לגבי ההתנגדויות אשר הוגשו רוב ההתנגדות הינה בבניה על חלקים משותפים אשר שייכים לכל הדיירים והם עניינים קניינים ואין הועדה דנה בנושאים כאלה. לגבי ההתנגדות לעניין התכנון הבקשה אושרה ע"י מח' השימור עם תנאים. הכנת תיק תיעוד בסמכותה של מחלקת השימור.	27/12/2016	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
שטח הבניין הקיים מגיע ל-172.61 מ'ר לשטח זה יש להוסיף את שטח המחסן הקיים(13.74 מ'ר) לשטח העיקרי מאחר ואזור זה הינו מסחרי לאור זאת השטח העיקרי הקיים מגיע ל-186.35 מ'ר, (186.35=172.61+13.74).	27/12/2016	חוות דעת תכנונית

שטח התוספת המוצע מגיע ל-64.85 מ'ר סכ"ה השטחים העיקרים מגיעים ל-251.20 מ'ר , זכויות הבניה במגרש זה הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניה. שטחי החדרים המחוזקים מגיעים ל-22.62 מ'ר. מס' הקומות מגיע ל-3 קומות על פי נספחי הבנוי מותר לבנות בחלק הקדימי לצד רח' סלומון 3 קומות (מבוקש 3 קומות) לצד החלק האחורי מותר לבנות 2 קומות (כאמור גם בצד זה מבוקש לבנות 3 קומות) לצורך זנ נעשתה הקלה במס' הקומות. אין פגיעות בקווי הבניה. לבקשה זו נתקבלו 2 התנגדויות של משפ' דביר וסימון ובהן הם מודעים כי הבקשה חורגת באופן בוטה מהתכנית החלה בשכונה זו מבחינת גובה הבניין מס' הקומות פוגעת בחצר הפתוחה, לא נעשה תיק תיעוד לבניין הקיים העבודות נעשות על רכוש משותף שבעבר ניתן פסק דין של בית המשפט שעל המבקשים להרוס את הבניה אשר נבנתה ללא היתר צו זה של בית המשפט לא מומש עד היום. המבקש מנסה לספח שטחים אשר לא שייכים לו ע"י בניה ברכוש המשותף לכלל הדיירים.		
ניוד שטחים - שינוי מנספח הבינוי תוספת גובה תוספת יח"ד תוספת שטח בניה	22/03/2016	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	13
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	14
	תנאי למתן היתר בניה הוא רישום התצ"ר	15
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה, טופס צירוף אדריכל השימור הינו חלק בלתי נפרד מאישור השימור.	16
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית.	17
	יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור בגין תוספת בניה מעל מב	18

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה:

התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את התכנית כולל החיזוקים (בתוך נכס המתנגד וללא אישורו).

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0354.00</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת בקומה שישית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפיצר שמחה בונם
עורך הבקשה	גברת גלר דינה
מתכנן השלד	כהן צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

שד משה דיין 24 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31306	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3381א	תחילת תוקף	16/11/1995			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת הופקו היתרים כדלהלן:

ביום 16.05.2024 ניתן היתר עבור בניית מרפסת ושינויים חזותיים בתיק רישוי מספר 2023/46.00. בהיתר זה אושרו 31.90 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

ביום 14.01.2024 ניתן היתר עבור בניית מרפסת בתיק רישוי מספר 2018/148.01. בהיתר זה אושרו 13.48 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

ביום 03.07.2022 ניתן היתר עבור בניית מרפסת ושינויים חזותיים בתיק רישוי מספר 2004/708.04. בהיתר זה אושרו 28.00 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב שדרות משה דיין 24 שבשכונת פסגת זאב, גוש: 31306 חלקה: 32.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 6 קומות, בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור משפחת שפיצר:

במפלס +14.50 ב חזית מזרחית קדמית מוצעת מרפסת זיז.

במפלס +17.40 מוצע הוספת חדר על הגג.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" תוספת קומה מכוח שטחים עודפים בחלקה".

"מרפסת חורגת מקו בניין".

"מרפסת בעומק 2 מטר".

"תוספת שטח בגין 5% השלמת דירת גג".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/07/02 . עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32. הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח ללא חישוב כללי שמכוחו ניתן לראות כי יש זכויות בניה נותרים לניצול, בנוסף מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בודדת בחזית ותכנית צל שאינה ברורה ואינה נותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין בנוסף לליקויים טכניים וגרפיים רבים. שטחי בניה: בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד, כך שלא ניתן להשוות לנתון זה. יתרה מכך, לא הוצגה יתרת שטחים עבור המגרש בחלוקה שוויונית. על כן לא ברור מכוח מה מוצעת הבקשה. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין, תוך גריעת ההיתרים שהופקו במהלך השנים, מהנתון המותר. במידה ונמצאה יתרה, יש לחלקה ביחס שווה בין בעלי הזכויות בנכס - לא ניתן לאשר בשלב זה. מרפסת זיז: על עורך הבקשה לעמוד במדיניות מהנדס העיר שלא תהיינה מרפסת בודדת בחזית, להראות תכנית צל ברורה הנותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין. תכנון אדריכלי: בגג המבנה מוצע תכנון נקודתי עבור מבקש אחד בלבד. במידה ותמצא יתרת שטחים ע"י עורך הבקשה, יידרש בהצגת תכנית צל וקבלת אישור לתכנון המוצע. יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, לתוספות. מוצעת מרפסת זיז בודדת בחזית בניגוד לנוהל המחלקה, בו יש להגיש מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר. למרפסות הזיז יש לבצע תכנון מחודש שכן ללא התחשבות ב"מרפסות סוכה". יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, למרפסות. יש לצרף פרט מעקה למרפסות זיז. יש לצרף פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות:		

יש לציין שיפועים, ניקוז ומפלס ע"ג המרפסת המוצעת. 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: 3381 א תחילת תוקף: 16/11/1995 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 3381 א' תחילת תוקף 16 / 11 / 1995 אזור מגורים 2 מיוחד. כפיפות לתכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה, אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי:	19/08/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים למעט "יתר הפרטים הבאים לידי ביטוי בנספחים הינם מחייבים, לרבות מספר הקומות המרבי, מספר הבניינים במגרש וכדומה". פורסמו הקלות לחריגה מקו בניין וכן לתוספת קומה כך שמוכן כי מדובר על בנייה השונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי שלביות ביצוע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/03/13 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים, למעט מרפסת הזיז המבוקשת בחריגה מקו בניין מזרחי, בשיעור של 1.10 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שטחי בניה: עיקרי מותר: 5,365 מ"ר מרביים. 130 מ"ר מתוך שטח זה, יהיו עבור מסחר. מוצע: 30.41 מ"ר למניין שטח עיקרי. בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד, כך שלא ניתן להשוות לנתון זה. יתרה מכך, לא הוצגה יתרת שטחים עבור המגרש בחלוקה שוויונית. על כן לא ברור מכוח מה מוצעת הבקשה. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין, תוך גריעת ההיתרים שהופקו במהלך השנים, מהנתון המותר. במידה ונמצאה יתרה, יש לחלקה ביחס שווה בין בעלי הזכויות בנכס - לא ניתן לאשר בשלב זה. בחינת מרפסת זיז: עבור משפחת שפיצר מוצעת מרפסת זיז במפלס +14.50:		

שטח מרפסת זיז: מותר: ניתן לתכנן מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר. מוצע: 9.93 מ"ר. עומק מרפסת זיז: מותר: 1.5 מ', בכפוף לפרסום הקלה ניתן עד 2 מ'. מוצע: 2.00 מטר, כאשר לנידון פורסמה הקלה לעניין עומק. מרווח: מותר: ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם. מוצע: 3 מטר (מרווח קיים) * 40% = 1.2 מטר. מוצעת חריגה של 1.10 מטר לתוך המרווח הקדמי . האומנם, מבחינת תקנות המרפסת עומדת במותר אך הינה בשונה ממדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסת בודדת בחזית (מדובר בחזית קדמית) בנוסף לתכנית צל לא מובנת ואך אינה נותנת מענה לסוכה לכלל הדיירים – על עורך הבקשה לעמוד במדיניות מהנדס העיר שלא תהיינה מרפסת בודדת בחזית, להראות תכנית צל ברורה הנותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין. מספר קומות: מותר: 5-6 קומות כולל קומת חניות. מוצע: קומה נוספת (1) מעל 6 הקיימות. לנידון פורסמה הקלה. גבהים: המוצע מגיע עד לרום מקסימאלי של 20.30+ . מספר יחידות דיור:		

אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. תכנון אדריכלי: בגג המבנה מוצע תכנון נקודתי עבור מבקש אחד בלבד, במידה ותמצא יתרת שטחים ע"י עורך הבקשה יידרש בהצגת תכנית צל וקבלת אישור לתכנון המוצע. יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, לתוספות. מוצעת מרפסת זיז בודדת בחזית בניגוד לנוהל המחלקה, בו יש להגיש מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר. למרפסות הזיז יש לבצע תכנון מחודש שכן ללא התחשבות ב"מרפסות סוכה". יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל למרפסות. יש לצרף פרט מעקה למרפסות זיז. יש לצרף פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות: יש לציין שיפועים, ניקוז ומפלס ע"ג המרפסת המוצעת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת קומה מכח שטחים עודפים בחלקה מרפסת חורגת מקו בניין מרפסת בעומק 2 מטר תוספת שטח בגין 5% השלמת דירת גג.	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח ללא חישוב כללי שמכוחו ניתן לראות כי יש זכויות בניה נותרים לניצול, בנוסף מוצעת מרפסת ז"ז בחזית קדמית בודדת בחזית ותכנית צל שאינה ברורה ואינה נותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין בנוסף לליקויים טכניים וגרפיים רבים.

שטחי בניה:

בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד, כך שלא ניתן להשוות לנתון זה. יתרה מכך, לא הוצגה יתרת שטחים עבור המגרש בחלוקה שוויונית. על כן לא ברור מכוח מה מוצעת הבקשה. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין, תוך גריעת ההיתרים שהופקו במהלך השנים, מהנתון המותר. במידה ונמצאה יתרה, יש לחלקה ביחס שווה בין בעלי הזכויות בנכס - לא ניתן לאשר בשלב זה.

מרפסת ז"ז:

על עורך הבקשה לעמוד במדיניות מהנדס העיר שלא תהיינה מרפסת בודדת בחזית, להראות תכנית צל ברורה הנותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין.

תכנון אדריכלי:

בגג המבנה מוצע תכנון נקודתי עבור מבקש אחד בלבד. במידה ותמצא יתרת שטחים ע"י עורך הבקשה, יידרש בהצגת תכנית צל וקבלת אישור לתכנון המוצע. יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, לתוספות.

מוצעת מרפסת זיז בודדת בחזית בניגוד לנוהל המחלקה, בו יש להגיש מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר.

למרפסות הזיז יש לבצע תכנון מחודש שכן ללא התחשבות ב"מרפסות סוכה". יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, למרפסות.

יש לצרף פרט מעקה למרפסות זיז.

יש לצרף פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות:

יש לציין שיפועים, ניקוז ומפלס ע"ג המרפסת המוצעת.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1991/0321.09</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שניאור הילה זהבה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוקרון אילה
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

משה רחמילביץ 76 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30689	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3603	תחילת תוקף	19/04/1991			
3603	תחילת תוקף	19/04/1991			
א3603	תחילת תוקף	06/06/1991			
5/53/03	תחילת תוקף	30/04/1996			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב משה רחמילביץ 76, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30689 , חלקה: 13.

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

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאה:

במפלס +0.00 עבור משפחת שניאור מוצע ממ"ד בחזית דרום מערבית, צדית.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאות:

1. " בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד".

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	התיק מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה עבור "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד " גם לעניין בינוי בשונה מנספח הבינוי, וזאת מאחר ומדובר בנספח בינוי מחייב בקנ"מ 1:500 המראה תכנית העמדה נפחית.
	באם תחליט הוועדה להכיר בפרסום שבוצע, המלצת הצעות המקצועי לדחות במתכנות המוצעת מהסיבות המפורטות מטה (דחיית איכות הסביבה והמצאת תכנית צל חתומה או משלוח הודעות).
	נספח בינוי:

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים (קנ"מ 1:500), מחייבים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח, פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" - מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין הבנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. קווי בניין: עורך הבקשה מסמן בנוסף לקו הבניין שסומן ע"י מחלקת מידע תכנוני, קו בניין כתום שעפ"י היתר 1991/321.00. לא ברור מדוע - על עורך הבקשה להסיר קו בניין כתום מההרמוניקה. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להראות תכנית צל מלאה גם מעל הממ"ד המוצע וגם לצידו השני של הבניין לדירות המקבילות, לאחר מכן או להמציא חתימות של בעלי דירות בתכנית הצל און לבצע משלוח הודעות כנדרש. אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות סביבה. 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.		
	19/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/03 תחילת תוקף: 30/04/1996 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3603 א' תחילת תוקף 1991/06/06. - כפיפות לתכנית מתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים (קנ"מ 1:500), מחייבים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח. פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" - מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין הבנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בחריגה מקו בניין דרום מערבי, בשיעור של 0.8 מטר, לנידון לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין, אך פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד". עורך הבקשה מסמן בנוסף לקו הבניין שסומן ע"י מחלקת מידע תכנוני, קו בניין כתום שעפ"י היתר 1991/321.00. לא ברור מדוע - על עורך הבקשה להסיר קו בניין כתום מהרמוניקה. בחינת ממ"ד: מותר: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות, כ- 12 מ"ר, הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שלישי מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מוצע: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. 3 מטר (מרווח) $\ast \frac{2}{3} = 2$ מטר. מוצעת בליטה של 0.8 מטר לתוך המרווח – $2 > 0.8$ מ', המותרים. בהרמוניקה ניתן לראות כי הקיר הפונה לחלקה הגובלת, אטום. חו"ד אדריכלית: עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל מעל אלא רק בצד המקביל כך שתכנית הצל הינה חלקית ואינה תקנית – על עורך הבקשה להראות תכנית צל מלאה גם מעל הממ"ד המוצע וגם לצידו השני של הבניין לדירות המקבילות, לאחר מכן או להמציא חתימות של בעלי דירות בתכנית הצל און לבצע משלוח הודעות כנדרש. אישור איכות הסביבה:		

ביום 21.07.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
בחזית צפונית מערבית לצורך בנית ממ"ד חריגה מקווי בניין	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

התיק מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה עבור "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" גם לעניין בינוי בשונה מנספח הבינוי, וזאת מאחר ומדובר בנספח בינוי מחייב בקנ"מ 1:500 המראה תכנית העמדה נפחית.

באם תחליט הוועדה להכיר בפרסום שבוצע, המלצת הצעות המקצועי לדחות במתכנות המוצעת מהסיבות המפורטות מטה (דחיית איכות הסביבה והמצאת תכנית צל חתומה או

משלוח הודעות).

נספח בינוי:

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים (קנ"מ 1:500), מחייבים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח, פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" - מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין הבנייה בשונה מנספח בינוי מחייב.

קווי בניין:

עורך הבקשה מסמן בנוסף לקו הבניין שסומן ע"י מחלקת מידע תכנוני, קו בניין כתום שעפ"י היתר 1991/321.00. לא ברור מדוע - על עורך הבקשה להסיר קו בניין כתום מההרמוניקה.

חו"ד אדריכלית:

על עורך הבקשה להראות תכנית צל מלאה גם מעל הממ"ד המוצע וגם לצידו השני של הבניין לדירות המקבילות, לאחר מכן או להמציא חתימות של בעלי דירות בתכנית הצל און לבצע משלוח הודעות כנדרש.

אישור איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות סביבה.

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.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1999/0489.09</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים, בניה על הגג, מרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הירש שמואל יצחק
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קפלן אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

תורת חסד 2 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5316	תחילת תוקף	13/08/1999	5	אזור מגורים 2 מיוחד	8696

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת:

ביום 16.05.2023 הופק היתר בנייה בתיק רישוי מספר 1999/489.08 עבור הרחבת בנייה.

ביום 05.03.2020 הופק היתר בנייה בתיק רישוי מספר 1999/372.10 עבור הרחבת בנייה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב תורת חסד 2, שבקריות החסידיות. גוש: 30298 , חלקה: 5.

מדובר במבנה קיים, בן 6 קומות מעל קומת מחסנים חלקית, המשמש למגורים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור משפחת הירש מיח"ד מספר 19 מוצע:

הריסת עבירה בגג המבנה, השייכת למבקש.

במפלס +12.00 מוצעת הרחבת בנייה.

במפלס +15.00 מוצעת הרחבת בנייה ע"י הוספת קומה הכוללת: חדרי שינה, חדר רחצה ומרפסת גג לחזית מזרחית קדמית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה מקו בניין עבור תוספות בנייה".

"הקלה בדבר בנייה מכוח 5% השלמת גג".

"הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/06/04 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
19/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה: ניתן לאשר את ההרחבה המותרת עפ"י תב"ע. לא ניתן לאשר את תוספת 5% מאחר ועת בחינת הבקשה,

טרם התקבל אישור מנהל אגף. שטחי בניה: עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי לדירתו בלבד ועל כן לא ניתן לבחון אל מול הנתון העיקרי המותר. בחינת 5% השלמת דירת גג: 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - לעת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מנהל אגף. יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה – שטח עפ"י נסח הינו $8,696 * 5\% = 434.8$ מ"ר. $434.8 / 24$ (דירות גג) = 18.11 מ"ר. במידה ויאושר, על עורך הבקשה לתקן תחשיב ואת הבקשה יצמצם בהתאמה. יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין 5% השלמת דירת גג. בחינה עיצובית: נדרש באישור ממונה לשם השלמת דירת הגג. מוצעים פתחים בשונה מנספח – יש להמציא אישור ראש צוות לעניין הפתחים. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5316 תחילת תוקף:	12/08/2024	חוות דעת תכנונית

13/08/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 5316 תחילת תוקף 13/08/1999 אזור מגורים 2 מיוחד. - תכניות נוספות שחלות בחלקה זו: 2493, 2493 א'. - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב. המוצע בבקשה הנידונה תואם חלקית לנספח בינוי, כפי המפורט להלן: במפלס +15.00 מתאפשרת קומה כפי נספח הבינוי אולם מאחר ומבוקשת השלמת דירת גג מכוח 5% המוצע שונה מנספח בינוי. עוד יצוין כי מבוקשים פתחים בשונה מנספח מחייב. פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי" – כפי המתבקש. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ז)1- "תוספת הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה		

ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: קווי בניין סומנו עפ"י תב"ע נקודתית 5316. המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים, למעט חריגה לחזית מזרחית בשיעור של 2.30 מטר. לנידון פורסמה הקלה בנוסח "הקלה מקו בניין עבור תוספת בנייה". שטחי בניה: עפ"י תקנון תכנית 5316 מעל הקרקע מותר: עיקרי בשטח של 856 מ"ר. שירות בשטח של 504 מ"ר. עורך הבקשה מציע עיקרי בשטח של 74.64 מ"ר מכוח יתרת שטחים וכן 5% השלמת דירת גג. עורך הבקשה מציע חישוב נקודתי לדירתו בלבד ועל כן לא ניתן לבחון אל מול הנתון העיקרי המותר. בחינת 5% השלמת דירת גג: התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – תכנית 5316 כפופה למתאר. צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – מוצע בפעימה אחת ולא כפי דרישת הסעיף. ניתן לאשר בכפוף לתנאי שיוסף לקבלת היתר בנייה, אישור תב"ע 1207158 (תב"ע המתירה בינוי 5% ללא צורך בפעימות).	

5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - לעת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מנהל אגף. דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – הוצגה תכנית צל כפי המתבקש. התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים – עומד בדרישה. 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתי פרטיים – מדובר במבנה מגורים משותף. יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח. במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבנין – ל"ר. יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה – שטח עפ"י נסח הינו $8,696 * 5\% = 434.8$ מ"ר. $434.8 / 24$ (דירות גג) $= 18.11$ מ"ר. במידה ויאושר, על עורך הבקשה לתקן תחשיב ואת הבקשה יצמצם בהתאמה. אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין 5% השלמת דירת גג. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי, כפי המתבקש. שטח מרפסת גג: בבקשה הנידונה מוצעת מרפסת גג בשטח של 11.88 מ"ר. בחינה עיצובית: המוצע תואם נספח בכללותו – אין מניעה לאשר. נדרש באישור ממונה לשם השלמת דירת הגג. מוצעים פתחים בשונה מנספח – יש להמציא אישור ראש		

צוות לעניין הפתחים. מספר קומות: עפ"י סעיף 9 ג' לתקנון התכנית מספר הקומות יהא בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י נספח 6 קומות מעל הקרקע – כמוצע בבקשה. גבהים: עפ"י נספח גובה מותר לבנייה: +18.00. מוצע גובה של +18.56 בשונה מנספח. כאמור, פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי – אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור: אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. אישור הסדרי תנועה: אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. אישור שימור: עפ"י רשימת הרחובות לשימור, רחוב תורת חסד אינו נמנה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה מקו בנין עבור תוספת בניה הקלה בדבר בניה מכוח 5% השלמת גג הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי.	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 תב"ע 1207158 לשם אישור השלמת דירת הגג בפעימה אחת	10

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

ניתן לאשר את ההרחבה המותרת עפ"י תב"ע.

לא ניתן לאשר את תוספת 5% מאחר ועת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מנהל אגף.

שטחי בניה:

עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי לדירתו בלבד ועל כן לא ניתן לבחון אל מול הנתון העיקרי המותר.

בחינת 5% השלמת דירת גג:

5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - לעת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מנהל אגף.

יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה – שטח עפ"י נסח הינו $8,696 * 5\% = 434.8$ מ"ר. $434.8 / 24$ (דירות גג) = 18.11 מ"ר. במידה ויאושר, על עורך הבקשה לתקן תחשיב ואת הבקשה יצמצם בהתאמה.

יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין 5% השלמת דירת גג.

בחינה עיצובית:

נדרש באישור ממונה לשם השלמת דירת הגג.

מוצעים פתחים בשונה מנספח – יש להמציא אישור ראש צוות לעניין הפתחים.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0482.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, עבודות הריסה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ותוספת קומות עבור יח"ד חדשות + שינויים בבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	משלי מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הענ 15, מורשה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3845	תחילת תוקף	17/02/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתר בניה רלוונטים שהופקו בחלקה.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים הבנוי בן 2 קומות למגורים מעל כניסה קובעת ברחוב הע"ח 15 בשכונת מורשה גוש: 30054, חלקה: 16.

מצב מוצע:

קומת קרקע , מפלס +0.00:

מוצע הכשרת קומה קיימת הכוללת תוספת ממ"ד בתוך הבינוי הקיים וכן מדרגות פנימיות

קומה א' , מפלס +3.25:

מוצע הכשרת קומה קיימת הכוללת תוספת ממ"ד בתוך הבינוי הקיים וכן מדרגות פנימיות כמו"כ מוצע
מרפסת זיז

קומת ב' , מפלס +6.50:

מוצע תוספת קומה הכוללת תוספת ממ"ד וכן מדרגות פנימיות כמו"כ מוצע מרפסת זיז

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות להלן:

1. "בניית מרפסות זיז מחוץ לגבול חלקה בעומק 1.2 מ"מ מעל דרך"

2. "בניה משונה מנספח לצורך בניית גג רעפים"

3. "בנייה משונה מהוראות התכנית - הפיכת שטח מסחר לשטח מגורים בהתאם למצב קיים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26/12/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 46, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק
שרות במעמד התיק.

ועפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
25/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והקרקעות אינן מוסדרות במתחם זה וע"כ לא ניתן לקבוע גבול מגרש ע"י הכנת תצ"ר. בנוסף, הבינוי הקיים גדול יותר מהמסומן בנספח ובתשריט ובכך יוצר הגדלת שטח המהווה סטיה ניכרת לעניין שטחי בניה מתקנות. שטחי בניה ונספח בינוי: בבחינת הבקשה נמצא בתיק קודם מס' 2005/26.00 שטופל בערייה בשנת 2012 הבקשה נדחתה ברשות רישוי "דחייה מוחלטת" מאחר ו"המבנה חורג מגבולות החלקה דאז, המדרגות והמרפסות המוצעות בחזית המזרחית הינם בשטח חלקה אחרת (46)". בבדיקת חומרי בקשה להיתר מס' 2005/26.00 נמצא כי ישנו כתב אישום משנת 1996 בה הואשם בעל הנכס ע"י מדינת ישראל ונציג היועץ המשפטי לממשלה על הגדלת הנכס בקומת הקרקע, תוספת קומה א', תוספת גרם מדרגות חיצוני עלייה מקומת הקרקע לקומה א', בנוסף מצורף בתיק זה תשריט בו ניתן לראות את החריגה של בעל הנכס. בבקשה להיתר כעת, תיק רישוי 2023/482.00 נבדקו מידות המבנה בבקשה המוצעת מול הבינוי הקיים המסומן בנספח הבינוי כדלהלן: פאה/חזית צפונית - עפ"י תשריט ונספח ברוחב של 10.50 מ'. מוצע בבקשה: פאה/חזית צפונית – מוצעת ברוחב של 11.37 מ' במקום 10.50 מ', מכאן כי החזית המזרחית של הבניין חורגת מהמותר בכ-1 מטר (שטח של כ-6.70 מ"ר) ובנויה ע"ג שצ"פ. הבינוי אינו תואם נספח בינוי במדויק בפועל. הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמוצע מעל בכל הקומות (בחזית זו) יוצרות הגדלת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן במתכונת זו – לא ניתן לאשר.		

ככל ויגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת בה מסומן להריסה כל הפאה המזרחית של המבנה בעומק של 1.70 מ' כך שהבניין לאחר הריסה יהא תואם מידות נספח הבינוי במדויק יהא ניתן לקיים שאלה משפטית לעניין התצ"ר. יובהר, ככל ועורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת להריסת הפאה השמאלית הדבר מותנה במס' דרישות: 1. הריסת הפאה הצפונית בעומק של 1.70 מ' תהיינה כתנאי להוצאת היתר בניה. 2. הריסת המדרגות וכל הבינוי בקומת הקרקע וקומה א' בחזית המזרחית כתנאי להוצאת היתר בניה. 3. אישור מתכנן השלד לביצוע ההריסה הפאה הצפונית. 4. בדיקת מתכנן השלד שהמוצע בבקשה אינו עולה על 2% מסה, ככל ויעלה יש להמציא אישור חיזוק מבנים למוצע. קווי בניין: בבחינת הבקשה נמצא כי לא התקבל תיק מידע ממחלקת המידע ואף צורף החלטה של וועדת ערר שניתן להתקדם ללא המצאת תיק מידע. כאשר בפגישה שהתקיימה בין צוות הרישוי למחלקת המידע הובהר כי לא ניתן להוציא תיק מידע מאחר והמתחם אינו מוסדר מבחינה רישומית וע"כ לא ניתן לבצ"ע תצר על קרקע שאינה רשומה ומוסדרת להלן. תוכנית 3845 היא תוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה . בהתאם לסעיף 11 בתקנות תכנון והבניה (איחוד וחלוקה): " לאחר תחילתה של תוכנית הכוללת איחוד וחלוקה , לא יינתן היתר בניה במתחם האיחוד והחלוקה , אלא לרחש ואשרה ע"י הוועדה המקומית תוכנית לצורכי רישום לעכל המתחם האיחוד והחלוקה , אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתוכנית מתן היתר בניה , בקיום תנאים נוספים". דהיינו כי נדרש תצ"ר לכל המתחם כתנאי להוצאת היתר בניה כאשר בבדיקת מחלקת המידע נאמר כי לא ניתן להוציא תצ"ר מאחר והקרקע אינה רשומה. נגזרת מכך לא ניתן לקבוע גבול מגרש וקווי הבניין ולוודא כי		

הבינוי הקיים אכן ממקום בתוך גבול מגרש או מחוץ לגבול על שצ"פ . 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: 3845 תחילת תוקף: 17/02/2003 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3845 תחילת תוקף 17/02/2003 (אזור מגורים 4 מיוחד) תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע.	25/08/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: בבחינת הבקשה לא התקבל תיק מידע ממחלקת המידע ואף צורף החלטה של וועדת ערר שניתן להתקדם ללא המצאת תיק מידע. בפגישה שהתקיימה בין צוות הרישוי למחלקת המידע הובהר כי לא ניתן להוציא תיק מידע מאחר והמתחם אינו מוסדר מבחינה רישומית וע"כ לא ניתן לבצע רישום תצ"ר על קרקע שאינה רשומה ומוסדרת להלן לצורך קביעת גבולות. תוכנית 3845 היא תוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה . בהתאם לסעיף 11 בתקנות תכנון והבניה (איחוד וחלוקה): " לאחר תחילתה של תוכנית הכוללת איחוד וחלוקה , לא יינתן היתר בניה במתחם האיחוד והחלוקה, אלא לאחר ואושרה ע"י הוועדה המקומית תוכנית לצורכי רישום לעכל המתחם האיחוד והחלוקה , אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתוכנית מתן היתר בניה , בקיום תנאים נוספים" דהיינו כי נדרש תצ"ר לכל המתחם כתנאי להוצאת היתר בניה כאשר בבדיקת מחלקת המידע נאמר כי לא ניתן להוציא תצ"ר מאחר והקרקע אינה רשומה. נגזרת מכך לא ניתן לקבוע גבול מגרש וקווי הבניין ולוודא כי הבינוי הקיים אכן ממקום בתוך גבול מגרש או מחוץ לגבול על שצ"פ . שטחי בניה ונספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מס' 1 , שותק - מחייב לכל התכנית בשלמותה הכולל חתך עקרוני לכל בניין. בתוכנית חל נספח מס' 2 , שותק - מחייב הכולל תוכנית עקרונות עיצוב. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע: בסך של 188.94 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 36.15 מ"ר.		

בבחינת הבקשה נמצא בתיק קודם מס' 2005/26.00 שטופל בעירייה בשנת 2012 הבקשה נדחתה ברשות רישוי דחייה מוחלטת מאחר והמבנה חורג מגבולות החלקה דאז, המדרגות והמרפסות המוצעות בחזית המז' הינם בשטח חלקה אחרת (46)". בבדיקת חומרי בקשה להיתר מס' 2005/26.00 נמצא כי ישנו כתב אישום משנת 1996 בה הואשם בעל הנכס ע"י מדינת ישראל ונציג היועץ המשפטי לממשלה על הגדלת הנכס בקומת הקרקע, תוספת קומה א', תוספת גרם מדרגות חיצוני עלייה מקומת הקרקע לקומה א', בנוסף מצורף בתיק זה תשריט בו ניתן לראות את החריגה של בעל הנכס. בבקשה להיתר כעת, תיק רישוי 2023/482.00 נבדקו מידות המבנה בבקשה המוצעת מול הבינוי הקיים המסומן בנספח הבינוי כדלהלן: פאה/חזית צפונית - עפ"י תשריט ונספח ברוחב של 10.50 מ'. מוצע בבקשה: פאה/חזית צפונית – מוצעת ברוחב של 11.37 מ' במקום 10.50 מ', מכאן כי החזית המזרחית של הבניין חורגת מהמותר בכ-1 מטר (שטח של כ-6.70 מ"ר) ובנויה ע"ג שצ"פ. הבינוי אינו תואם נספח בינוי במדויק בפועל. הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמוצע מעל בכל הקומות (בחזית זו) יוצרות הגדלת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן במתכונת זו – לא ניתן לאשר. ככל ויגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת בה מסומן להריסה כל הפאה המזרחית של המבנה בעומק של 1.70 מ' כך שהבניין לאחר הריסה יהא תואם מידות נספח הבינוי במדויק יהא ניתן לקיים שאלה משפטית לעניין התצ"ר. יובהר, ככל ועורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת להריסת הפאה השמאלית הדבר מותנה במס' דרישות: 1. הריסת הפאה הצפונית בעומק של 1.70 מ' תהיינה כתנאי להוצאת היתר בניה.		

2. הריסת המדרגות וכל הבינוי בקומת הקרקע וקומה א' בחזית המזרחית כתנאי להוצאת היתר בניה. 3. אישור מתכנן השלד לביצוע ההריסה הפאה הצפונית. 4. בדיקת מתכנן השלד שהמוצע בבקשה אינו עולה על 2% מסה, ככל ויעלה יש להמציא אישור חיזוק מבנים למוצע. מס' קומות: מס' קומות קיים: 2 קומות מס' קומות מוצע: 3 קומות + גג רעפים, יצוין כי כל הקומות מוצעות להכשרה. לא ניתן לאשר - (ראה סעיף שטחי בניה). מרפסות זיז: לא נבחנו מאחר ולא ניתן לאשר את הבקשה. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הוא בהתאם לתוכנית מספר 3845 כאשר התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ולא ניתן להוציא תצ"ר היות והקרקעות אינן מוסדרות במתחם זה וע"כ לא ניתן לקבוע גבול מגרש וכך לא ניתן לבחון את כלל הפרמטרים כגון שטחי בניה ומספר קומות הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 31.01.2024 ע"י שלומי רוטלוי. בה נכתב "מוצע תוספת 2 יח"ד ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור יש לשלם קרן חניה עבור מק"ח אחד - חניון גוש 50". שימור: התקבל אישור מחלקת השימור ביום 17.06.2024 ע"י אדר'		

אביגיל בן שמחון. מחלקת דרכים: התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 16.05.2024 ע"י חמארשה דאנא. תנאי לתעודת גמר בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית", תנאי זה לא ניתן למימוש כלל מאחר ואין תצ"ר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
בניית מרפסות זיז מחוץ לגבול חלקה בעומק 1.2מ" מעל דרך בניה משונה מנספח לצורך בניית גג רעפים בנייה משונה מהוראות התכנית - הפיכת שטח מסחר לשטח מגורים בהתאם למצב קיים	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והקרקעות אינן מוסדרות במתחם זה וע"כ לא ניתן לקבוע גבול מגרש ע"י הכנת תצ"ר.

בנוסף, הבינוי הקיים גדול יותר מהמסומן בנספח ובתשריט ובכך יוצר הגדלת שטח המהווה סטיה ניכרת לעניין שטחי בניה מתקנות.

שטחי בניה ונספח בינוי:

בבחינת הבקשה נמצא בתיק קודם מס' 2005/26.00 שטופל בעירייה בשנת 2012 הבקשה נדחתה ברשות רישוי "דחייה מוחלטת" מאחר ו"המבנה חורג מגבולות החלקה דאז, המדרגות והמרפסות המוצעות בחזית המזרחית הינם בשטח חלקה אחרת (46)".

בבדיקת חומרי בקשה להיתר מס' 2005/26.00 נמצא כי ישנו כתב אישום משנת 1996 בה הואשם בעל הנכס ע"י מדינת ישראל ונציג היועץ המשפטי לממשלה על הגדלת הנכס בקומת הקרקע, תוספת קומה א', תוספת גרם מדרגות חיצוני עלייה מקומת הקרקע לקומה א', בנוסף מצורף בתיק זה תשריט בו ניתן לראות את החריגה של בעל הנכס.

בבקשה להיתר כעת, תיק רישוי 2023/482.00 נבדקו מידות המבנה בבקשה המוצעת מול הבינוי הקיים המסומן בנספח הבינוי כדלהלן:

פאה/חזית צפונית - עפ"י תשריט ונספח ברוחב של 10.50 מ'.

מוצע בבקשה:

פאה/חזית צפונית – מוצעת ברוחב של 11.37 מ' במקום 10.50 מ', מכאן כי החזית המזרחית של הבניין חורגת מהמותר בכ-1 מטר (שטח של כ-6.70 מ"ר) ובנויה ע"ג שצ"פ.

הבינוי אינו תואם נספח בינוי במדויק בפועל.

הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמוצע מעל בכל הקומות (בחזית זו) יוצרות הגדלת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן במתכונת זו – לא ניתן לאשר.

ככל ויגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת בה מסומן להריסה כל הפאה המזרחית של המבנה בעומק של 1.70 מ' כך שהבניין לאחר הריסה יהא תואם מידות נספח הבינוי במדויק יהא ניתן לקיים שאלה משפטית לעניין התצ"ר.

יובהר, ככל ועורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת להריסת הפאה השמאלית הדבר מותנה במס' דרישות:

1. הריסת הפאה הצפונית בעומק של 1.70 מ' תהיינה כתנאי להוצאת היתר בניה.
2. הריסת המדרגות וכל הבינוי בקומת הקרקע וקומה א' בחזית המזרחית כתנאי להוצאת היתר בניה.
3. אישור מתכנן השלד לביצוע ההריסה הפאה הצפונית.
4. בדיקת מתכנן השלד שהמוצע בבקשה אינו עולה על 2% מסה, ככל ויעלה יש להמציא אישור חיזוק מבנים למוצע.

קווי בניין:

בבחינת הבקשה נמצא כי לא התקבל תיק מידע ממחלקת המידע ואף צורף החלטה של וועדת ערר שניתן להתקדם ללא המצאת תיק מידע.

כאשר בפגישה שהתקיימה בין צוות הרישוי למחלקת המידע הובהר כי לא ניתן להוציא תיק מידע מאחר והמתחם אינו מוסדר מבחינה רישומית וע"כ לא ניתן לבצ"ע תצר על קרקע שאינה רשומה ומוסדרת להלן.

תוכנית 3845 היא תוכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה .

בהתאם לסעיף 11 בתקנות תכנון והבניה (איחוד וחלוקה): " לאחר תחילתה של תוכנית הכוללת איחוד וחלוקה , לא יינתן היתר בניה במתחם האיחוד והחלוקה , אלא לרחש ואשרה ע"י הוועדה המקומית תוכנית לצורכי רישום לעכל המתחם האיחוד והחלוקה , אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתוכנית מתן היתר בניה , בקיום תנאים נוספים".

דהיינו כי נדרש תצ"ר לכל המתחם כתנאי להוצאת היתר בניה כאשר בבדיקת מחלקת המידע נאמר כי לא ניתן להוציא תצ"ר מאחר והקרקע אינה רשומה.

נגזרת מכך לא ניתן לקבוע גבול מגרש וקווי הבניין ולוודא כי הבינוי הקיים אכן ממקום בתוך גבול מגרש או מחוץ לגבול על שצ"פ .

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2008/0773.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	אתר ארכיאולוגי / שטח עתיקות, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת שטחים וקומות לבנין הקיים תואם תב"ע.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת עמותת מוסדות מדרש מדרש דוד
עורך הבקשה	כהן פנחסי יהב ברכה
מתכנן השלד	מהנדס דב בער קוזולובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שטראוס 27, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30065	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018	2413	מגורים ותחבורה	442.247
30065ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
771824	תחילת תוקף	28/10/2020			
771824	תחילת תוקף	28/10/2020	1	מגורים, מסחר ומבנים מוסדות ציבור	677

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת בחלקה הנ"ל נמצאו ההיתרים הבאים:

- הופק בתאריך 05/04/2012 בתיק 2008/773.00 עבור "תוספת בניה בקומת מרתף למסחר בניית ממ"דים ומרפסות". בהיתר זה אושרו 190.25 מ"ר לשטח עיקרי (מסחר).

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין קיים לשימור שנבנה בשנת 1936, בן 2 קומות מעל קומת כניסה וקומת מרתף, כאשר קומת כניסה משמשת למסחר קומה שניה לבית מדרש וקומת המרתף למגורים ומסחר. ברח' שטראוס 27 בשכונת גאולה, גוש: 30065 חלקה: 53.

מצב מוצע:

קומה 2- מוצעת, מפלס -6.30:

מוצעת קומת מרתף עבור אחסנה, ללא חלוקה למחסנים. בנוסף מוצע ירידת קירות ממ"ק מקומה עליונה, מעלית ואזור מעבר ככל הנראה לחדר המדרגות המשותף.

קומת 1- קיימת, מפלס -3.30:

צד צפוני מערבי - עבור קומת מרתף קיימת (מאושרת בהיתר 2008/773.00) מוצעת הרחבה ע"י תוספת שטחים למסחר.

מרכז הקומה – מוצע ירידת קירות ממ"ק מקומה עליונה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

קומת קרקע קיימת, מפלס +0.00:

מוצע שימור חזיתות קיימות, הריסת קירות פנימיים ובמקומם שטחים עבור מסחר, כ-4 חנויות ומשרדים.

חזית מזרחית – מוצעת כניסה לבניין וחדר מדרגות משותף.

חזית מערבית – מוצעת כניסה אחורית לבניין, חדר מדרגות ומעלית משותפים.

קומה 1 קיימת, מפלס +3.57:

הקומה משמשת כיום לבית מדרש, בבקשה מוצעים כ-6 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה.

מוצע שינוי חלוקת קירות פנימיים ושימור חזיתות קיימות.

חזית מזרחית – מוצע חדר מדרגות משותף.

חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים.

חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור אחד מחדרי המגורים.

קומה 2 קיימת, מפלס +7.00:

מוצע כ-8 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה.

מוצע שינוי חלוקת קירות פנימיים שימור חזית מזרחית דרומית.

חזית מזרחית – מוצע חדר מדרגות משותף.

חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים.

קומה 3 מוצעת, מפלס +10.40:

מוצע כ-7 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה.

חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים ו-2 מרפסות זיז לא מקורות.

חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות.

קומה 4 מוצעת, מפלס +13.80:

מוצעת קומה עבור אולם בית מדרש של הישיבה.

חזית מערבית- מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים וכן שירותים עבור בית המדרש.

קומה 5 מוצעת, מפלס +16.30:

מוצעת קומת גלריה עבור עזרת נשים הכוללת שירותים.

חזית מערבית- מוצע המשך חדר מדרגות משותף.

קומת גג, מפלס +18.80:

מוצע חדר יציאה לגג שטוח בהמשך לחדר מדרגות קיים.

הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

הבקשה לא פורסמה גם לא בהליך משלוח הודעות מאחר ומדובר בבעלים יחיד בחלקה בבקשה תואמת תב"ע.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 53, מדובר בבעלים יחיד בחלקה כך שיש 100% הסכמות ולכן לא בוצע הליך פרסומי.

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

מידע קודם

מתאריך	
21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה: מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את הדרישה למקום חניה 1 עפ"י תקן מכוח תכנית 5166ב' מאחר ומדובר בבניין לשימור. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 14/01/2024 ע"י שלומי רוטלוי בה נכתב כי "נדרש מק"ח 1 עבור מסחר. בניין לשימור - ע"פ תקן רשאית הועדה מקומית לפטור", מכאן כי יש להביא את התיק להכרעת הוועדה בנדון לצורך ביטול מקום חניה הנדרש לפי תקן – מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את הדרישה למקום חניה 1 עפ"י תקן מכוח תכנית 5166ב' מאחר ומדובר בבניין לשימור. באם תחליט הוועדה לפטור את הדרישה למקום חניה המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. שטח בניה: שטח עיקרי: חישוב (מעל הכניסה): 1,281.35 (עיקרי מעל) > 1,335 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. חישוב (מתחת כניסה):

211.21 (ע. קיים) + 126.83 (ע. מוצע) = 338.04 מ"ר < 380 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חרגיה של 8.04 מ"ר מהמותר שאינם ניתנים לניוד עפ"י הוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בסך של 8.04 מ"ר לכדי במותר בהוראות התכנית. - על עורך הבקשה לחשב את קומת המגורים (קומה 1 במפלס +3.57) כשטח למגורים (ולא כפי שחושב לציבור) בהתאם למותר בתב"ע. שטח שירות: חישוב מעל הכניסה: 180.65 (ש. מוצע) > 285 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח שירות מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות ולוודא עמידה במותר. גובה בניין: על עורך הבקשה להראות חדר יציאה לגג המוצע כנדרש בתכנית חזיתות וחתכים כדי לוודא עמידה במותר מבחינת גובה. מס' יח"ד: על עורך הבקשה למספר את כל יח"ד הקיימות ומוצעות בבניין בצורה ברורה וכן להציג עבורן תכנית מלאה כפי המאושר בנספח הבינוי, וכן לבצע תיקונים גרפיים ע"פ הרמוניקה a. מרפסות זיז: קומה 1 קיימת, מפלס +3.57 חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור חדר מגורים ובחריגה מקו הבניין- המרפסת תואמת למאושר בנספח הבינוי במיקומה ובגודלה. על עורך הבקשה לחשב את שטחה המקורה כעיקרי מרפסות. חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות- תואמות		

את נספח הבינוי למעט מרפסת אחת שמוצעת גדולה יותר מהמאושר – על עורך הבקשה לצמצמה לרוחב המאושר בנספח הבינוי. על עורך הבקשה לחשב שטח כל המרפסות המוצעות בבקשה וכן מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש. על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה. גלריה: על עורך הבקשה להציג תכנית מלאה עבור הגלריה וכן מעקה כולל מפלס. חישוב מי נגר: על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה חישוב מי נגר. אישור בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להשלים מסמך חו"ד נלווה שהתקבל כחלק מהאישור. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 771824 תחילת תוקף:	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

28/10/2020 ייעוד הקרקע: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 771824 תחילת תוקף 28/10/2020 מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. * 178129 תחילת תוקף 01/09/2018 מגורים ותחבורה (רכבת קלה הקו הכחול). *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: "קווי הבניין, צמצום השטח בין גבול המגרש לקו הבניין, גובה בינוי מירבי, הוראות שימור ושלביות ביצוע (ראה פירוט סעיפים אלה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצא כי הבינוי המבוקש הינו במסגרת קווי הבניין המאושרים למעט מרפסות זיז במפלס +10.40 המבוקשות מעבר לקו הבניין (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי (7718129): בתב"ע חל נספח בינוי מחייב חלקית. מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה: קומה 2- מוצעת, מפלס -6.30: מוצעת קומת מרתף עבור אחסנה, ללא חלוקה למחסנים. בנוסף מוצע ירידת קירות ממ"ק מקומה עליונה, מעלית ואזור		

מעבר ככל הנראה לחדר המדרגות המשותף – המוצע בבקשה תואם את המאוסר בנספח הבינוי למעט מיקום מדרגות ומעלית משותפים וירידת קירות ממ"ק, אך במסגרת קונטור וקו הבניין המאוסר. קומת 1- קיימת, מפלס 3.30:- צד צפוני מערבי - עבור קומת מרתף קיימת (מאוסרת בהיתר 2008/773.00) מוצעת הרחבה ע"י תוספת שטחים למסחר. מרכז הקומה – מוצע ירידת קירות ממ"ק מקומה עליונה, מעלית וחדר מדרגות משותפים. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאוסר בנספח הבינוי למעט מיקום מדרגות ומעלית משותפים וירידת קירות ממ"ק שהינם במסגרת קונטור וקו הבניין המאוסר. קומת קרקע קיימת, מפלס 0.00:+ מוצע שימור חזיתות קיימות, הריסת קירות פנימיים ובמקומם שטחים עבור מסחר, כ-4 חנויות ומשרדים. חזית מזרחית – מוצעת כניסה לבניין וחדר מדרגות משותף. חזית מערבית – מוצעת כניסה אחורית לבניין, חדר מדרגות ומעלית משותפים. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאוסר בנספח הבינוי למעט שינויים פנימיים, מיקום מדרגות ומעלית משותפים וירידת קירות ממ"ק שהינם במסגרת קונטור וקו הבניין המאוסר. קומה 1 קיימת, מפלס 3.57:+ הקומה משמשת כיום לבית מדרש, בבקשה מוצעים כ-6 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה. מוצע שינוי חלוקת קירות פנימיים ושימור חזיתות קיימות. חזית מזרחית – מוצע חדר מדרגות משותף. חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים. חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור אחד מחדרי המגורים. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאוסר בנספח הבינוי למעט שינויים פנימיים, מעלית מוצעת שאינה מופיעה בנספח		

וממ"ק שמוצע בתכנון וגודל שונה, במסגרת קונטור וקו הבניין המאושר. קומה 2 קיימת, מפלס +7.00: מוצע כ-8 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה. מוצע שינוי חלוקת קירות פנימיים שימור חזית מזרחית דרומית. חזית מזרחית – מוצע חדר מדרגות משותף. חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי למעט שינויים פנימיים, מעלית מוצעת שאינה מופיעה בנספח וממ"ק שמוצע בתכנון וגודל שונה, במסגרת קונטור וקו הבניין המאושר. קומה 3 מוצעת, מפלס +10.40: מוצע כ-7 חדרי מגורים עבור ישיבה, שטח מבואה וכן ממ"ק במרכז הקומה. חזית מערבית – מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים ו-2 מרפסות זיז לא מקורות. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי למעט שינויים פנימיים, מעלית מוצעת שאינה מופיעה בנספח, ממ"ק שמוצע בתכנון וגודל שונה, במסגרת קונטור וקו הבניין המאושר. לעניין מרפסות – ראה סעיף מרפסות זיז. קומה 4 מוצעת, מפלס +13.80: מוצעת קומה עבור אולם בית מדרש של הישיבה. חזית מערבית- מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים וכן שירותים עבור בית המדרש. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי למעט שינוי בתכנון פנימי, מעלית מוצעת שאינה מופיעה		

בנספח במסגרת קונטור וקו הבניין המאושר. קומה 5 קומת גלריה מוצעת, מפלס +16.30: מוצעת קומת גלריה עבור עזרת נשים הכוללת שירותים. חזית מערבית- מוצע המשך חדר מדרגות משותף. המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי למעט תכנון פנימי ושירותים מוצעים. קומת גג, מפלס +18.80: מוצע חדר יציאה לגג שטוח בהמשך לחדר מדרגות קיים- המוצע בבקשה בקומה זו תואם את המאושר בנספח הבינוי. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח, מיקום ושטחי הבניה המוצעים. קיימים שינויים פנימיים בתכנון הקומות ללא חריגה מקו הבניין או מקונטור מאושר בנספח. לעניין מרפסת מוצעת בחריגה – ראה סעיף מרפסות זיז. שטח בניה: שטח עיקרי: עיקרי כללי מותר: שטח עיקרי כללי בסך של 1,715 מ"ר כאשר 1,335 מעל הכניסה הקובעת ו-380 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. אופן חלוקת השטחים הינה ל-3 פונקציות: מעל הכניסה: 729 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. 369 מ"ר מגורים. 237 מ"ר מסחר ותעסוקה. מתחת כניסה: 380 מ"ר מסחר ותעסוקה.		

עיקרי קיים: בסך של 211.21 מ"ר מתחת לכניסה (מסחר ותעסוקה). מוצע בבקשה: עיקרי כללי בסך של 1,408.18 מ"ר כאשר 1,281.35 מ"ר מעל הכניסה ו- 126.83 מתחת לכניסה. חישוב (מעל הכניסה): 1,281.35 (עיקרי מעל) > 1,335 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. חישוב (מתחת כניסה): 211.21 (ע. קיים) + 126.83 (ע. מוצע) = 338.04 מ"ר < 380 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חרגיה של 8.04 מ"ר מהמותר שאינם ניתנים לניוד עפ"י הוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בסך של 8.04 מ"ר לכדי במותר בהוראות התכנית. - על עורך הבקשה לחשב את קומת המגורים (קומה 1 במפלס +3.57) כשטח למגורים (ולא כפי שחושב לציבור) בהתאם למותר בתב"ע. שטח שירות: שירות כללי מותר: בסך של 645 מ"ר כאשר 285 מ"ר מעל הכניסה ו-360 מ"ר מתחת לכניסה. אופן חלוקת השטחים הינה ל-3 פונקציות: מעל הכניסה: 185 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. 45 מ"ר מגורים. 55 מ"ר מסחר ותעסוקה. מתחת כניסה: 360 מ"ר מגורים. ש. שירות מוצע: בסך של 532.86 מ"ר כאשר 180.65 מ"ר		

מעל הכניסה ו-352.21 מ"ר מתחת כניסה. חישוב מעל הכניסה: 180.65 (ש. מוצע) > 285 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח שירות מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות ולוודא עמידה במותר. חישוב מתחת הכניסה: 352.21 מ"ר (ש. מוצע) < 360 מ"ר המותרים. מס' קומות: מותר ע"פ תב"ע (תקנון): 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה, סה"כ 6 קומות. לפי סעיף 5.ב': "לא תותר חלוקה של קומה גבוהה לשתי קומות, למעט קומת הגלריה בשטח של כ-170 מ"ר במפלס חלל התפילה של הישיבה". לפי סעיף 4.1.2.א' 1: "מספר הקומות המותר, כמפורט בנספח הבינוי". קיים בבקשה: קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת ו-2 קומות מעל. סה"כ 3 קומות. מוצע בבקשה: קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה ו-3 קומות חדשות כאשר באחרונה קומת גלריה בשטח 130 מ"ר שאינה נספרת במניין הקומות. סה"כ 4 קומות. חישוב: 3 (קיים) + 4 (מוצע) = סה"כ 7 קומות – בהתאמה למאושר בנספח הבינוי. גובה בניין: מותר ע"פ תב"ע: גובה של 19 מ' -גובה מפלס הגג. מעל לגובה זה יותר מעקה לצורך הסתרת ציוד טכני, מבנה יציאה לגג וחלל טכני. מותר ע"פ נספח: גובה של 20.20 + (יחסי) ו-820.16 + (אבסולוטי).		

מוצע בבקשה: גובה מפלס הגג- 18.80+ מ', גובה סופי כולל מעקה גג – 20.20+ מ' – תואם את נספח הבינוי. מוצע חדר יציאה לגג שעורך הבקשה אינו מציג בחתכים וחזיתות. בתכנית לא מצויין גובהו – על עורך הבקשה להראות חדר יציאה לגג המוצע כנדרש בתכנית חזיתות וחתכים כדי לוודא עמידה במותר. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: סך של 9 יח"ד. קיים בבקשה: ע"פ היתר קודם סך של 8 יח"ד. מוצע בבקשה: הריסת הקיים ושינויים פנימיים כך שבקומה 1, מפלס 3.57+ מוצעות כ-6 יח"ד . בשאר הקומות מוצעים חדרי ישיבה ולא יח"ד. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי מבחינת תכנון פנימי של יח' הדיר, על עורך הבקשה למספר את כל יח"ד הקיימות ומוצעות בבניין בצורה ברורה וכן להציג עבורן תכנית מלאה כפי המאושר בנספח הבינוי וכן לבצע תיקונים גרפיים ע"פ הרמוניקה a. מרפסות זיז: מוצע בבקשה ומותר עפ"י נספח: סעיף 4.1.2 א.3: "תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המזרחי וקו הבניין המערבי". קומה 1 קיימת, מפלס 3.57+ חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור חדר מגורים ובחריגה מקו הבניין- המרפסת תואמת למאושר בנספח הבינוי במיקומה ובגודלה. על עורך הבקשה לחשב את שטחה המקורה כעיקרי מרפסות. קומה 3 מוצעת, מפלס 10.40+: חזית מערבית – מוצע 2 מרפסות זיז לא מקורות – מרפסות תואמות את נספח הבינוי במיקומן אך עם שינוי בעומקן ומוצעות מעבר לקו הבניין. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה – תואמת במדויק את נספח הבינוי.		

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה – תואמת את נספח הבינוי. חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות- תואמות את נספח הבינוי למעט מרפסת אחת שמוצעת גדולה יותר מהמאושר – על עורך הבקשה לצמצמה לרוחב המאושר בנספח הבינוי. עורך הבקשה אינו מחשב שטח מרפסות מוצעות בבקשה ומציגן כקיימות – על עורך הבקשה לחשב שטח המרפסות המוצעות בבקשה וכן מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש. על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה. גלריה: מותר ע"פ תב"ע: גלריה בשטח 170 מ"ר בחלל התפילה של הישיבה, קומה רביעית. מוצע בבקשה: קומת גלריה במפלס +16.30 קומה רביעית, בחלל התפילה של הישיבה כאשר שטחה המוצע 130.24 מ"ר, גובהה: 2.22 מ'. הגלריה המוצעת תואמת את נספח הבינוי. על עורך הבקשה להציג תכנית מלאה עבור הגלריה וכן מעקה כולל מפלס. הריסות: בבדיקה מול צילומים בשטח נראה כי בבניין קיים בינוי שלגביו לא קיים היתר, עורך הבקשה מסמנו "סגירה להריסה" בצהוב כנדרש. לפי סעיף 6.1.5: "פירוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו הינם תנאי למתן היתר בניה". חישוב מי נגר: סעיף 6.6: "ויותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל על מנת לאפשר חלחול מי נגר". עורך הבקשה אינו מציג חישוב – על עורך הבקשה להציג		

בהרמוניקה חישוב מי נגר. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד" – הבניה המוצעת בבקשה כולה בהינף אחד כנדרש. הפקעה /זיקת הנאה: בתשריט התב"ע מסומן שטח עם זיקת הנאה. שטח זה מסומן במפת המדידה בהרמוניקה. אישור בקרה הנדסית: בתכנית חל סעיף 6.5 דרישת חיזוק מבנים. התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י מהנדס דייגו מיום 18/09/2022. הרמוניקה תואמת את התכנית המוצעת. על עורך הבקשה להשלים מסמך חו"ד נלווה שהתקבל כחלק מהאישור. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 14/01/2024 ע"י שלומי רוטלוי בה נכתב כי "נדרש מק"ח 1 עבור מסחר. בניין לשימור - ע"פ תקן רשאית הועדה מקומית לפטור", מכאן כי יש להביא את התיק להכרעת הוועדה בנדון לצורך ביטול מקום חניה הנדרש לפי תקן – מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את הדרישה למקום חניה 1 עפ"י תקן מכוח תכנית 5166ב' מאחר ומדובר בבניין לשימור. אישור שימור: בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעניין הוראות שימור מפורטות. עורך הבקשה מסמן קירות חיצוניים, חזיתות ואלמנטים מיועדים לשימור כנדרש. הרמוניקה שהוגשה תואמת להרמוניקה המאושרת ע"י חלקת השימור מיום		

06/12/2023. התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 06/12/2023 ע"י יהונתן צחור, תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי, עורך הבקשה נדרש בתיקון חישובי השטחים על מנת לוודא עמידה במותר ובתיקונים גרפיים. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	26/10/2022	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 משרד הבריאות	10
	תכנית אב לתחבורה	11

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את הדרישה למקום חניה 1 עפ"י תקן מכוח תכנית 5166ב' מאחר ומדובר בבניין לשימור.

אישור הסדרי תנועה:

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 14/01/2024 ע"י שלומי רוטלוי בה נכתב כי "נדרש מק"ח 1 עבור מסחר. בניין לשימור - ע"פ תקן רשאית הוועדה מקומית לפטור", מכאן כי יש להביא את התיק להכרעת הוועדה בדון לצורך ביטול מקום חניה הנדרש לפי תקן – מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את הדרישה למקום חניה 1 עפ"י תקן מכוח תכנית 5166ב' מאחר ומדובר בבניין לשימור.

באם תחליט הוועדה לפטור את הדרישה למקום חניה המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף.

שטח בניה:

שטח עיקרי:

חישוב (מעל הכניסה):

1,281.35 (עיקרי מעל) > 1,335 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.

חישוב (מתחת כניסה):

211.21 (ע. קיים) + 126.83 (ע. מוצע) = 338.04 מ"ר < 380 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חרגיה של 8.04 מ"ר מהמותר שאינם ניתנים לניוד עפ"י הוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בסך של 8.04 מ"ר לכדי במותר בהוראות התכנית.

- על עורך הבקשה לחשב את קומת המגורים (קומה 1 במפלס +3.57) כשטח למגורים (ולא כפי שחושב לציבור) בהתאם למותר בתב"ע.

שטח שירות:

חישוב מעל הכניסה:

180.65 (ש. מוצע) > 285 מ"ר המותרים, על פניו נראה כי המוצע ועמד במותר אך בחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות הנדרשות במניין שטח שירות מוצע ולכן לא ניתן לוודא כי עומד במותר – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות ולוודא עמידה במותר.

גובה בניין:

על עורך הבקשה להראות חדר יציאה לגג המוצע כנדרש בתכנית חזיתות וחתכים כדי לוודא עמידה במותר מבחינת גובה.

מס' יח"ד:

על עורך הבקשה למספר את כל יח"ד הקיימות ומוצעות בבניין בצורה ברורה וכן להציג עבורן תכנית מלאה כפי המאושר בנספח הבינוי, וכן לבצע תיקונים גרפיים ע"פ הרמוניקה a.

מרפסות זיז:

קומה 1 קיימת, מפלס +3.57 חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור חדר מגורים ובחריגה מקו הבניין- המרפסת תואמת למאושר בנספח הבינוי במיקומה ובגודלה. על עורך הבקשה לחשב את שטחה המקורה כעיקרי מרפסות.

חזית מזרחית – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות- תואמות את נספח הבינוי למעט מרפסת אחת שמוצעת גדולה יותר מהמאושר – על עורך הבקשה לצמצמה לרוחב המאושר בנספח הבינוי.

על עורך הבקשה לחשב שטח כל המרפסות המוצעות בבקשה וכן מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי למרפסות כנדרש.

על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה.

גלריה:

על עורך הבקשה להציג תכנית מלאה עבור הגלריה וכן מעקה כולל מפלס.

חישוב מי נגר:

על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה חישוב מי נגר.

אישור בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להשלים מסמך חוו"ד נלווה שהתקבל כחלק מהאישור.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2004/0698.07</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בינוי ליח"ד אחת עפ"י תב"ע ותוספת ממ"ד, ומרפסות סוכה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת וגשל פנינה
עורך הבקשה	אדריכל וויס ירחמיאל
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

זית רענן 8, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30240	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14012	תחילת תוקף	09/05/2014			
3709	תחילת תוקף	18/02/1990			
א3709	תחילת תוקף	08/07/1993			
5/10/01	תחילת תוקף	26/12/1967			
5/10/01	תחילת תוקף	26/12/1967			
5822	תחילת תוקף	04/11/2003			
5822	תחילת תוקף	04/11/2003	35	אזור מגורים 2 מיוחד	1938

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת בחלקה הנ"ל (מבנה מבוקש) נמצאו ההיתרים הבאים:

- הופק היתר בניה בתאריך 10/11/2011 בתיק 2010/0459.00 עבור "תוספת קומה חלקית למבנה

קיים לשם הרחבת יח"ד אחת קיימת. בהיתר זה אושר 78.08 מ"ר לשטח עיקרי, 3.04 מ"ר לשטחי שירות ו-15.08 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק היתר בניה בתאריך 02/11/2009 בתיק 2004/698.4 עבור "תוספת בניה להרחבת 3 יח"ד קיימות". בהיתר זה אושר 93.17 מ"ר לשטח עיקרי ו-14.68 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק היתר בניה בתאריך 05/11/2008 בתיק 2004/698.3 עבור "תוספת בניה ליח"ד אחת במפלס +8.64 ומרפסת זיז". בהיתר זה אושר 19.62 מ"ר לשטח עיקרי, 11.32 מ"ר לשטחי שירות ו-6.98 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות מעל קומת מרתף למגורים, ברח' זית רענן 8 שכונת הקריות החסידיות, גוש: 30240 חלקה: 35.

מצב מוצע:

קומה ג', מפלס +8.64 עבור דירת המבקש מש' וגשל:

חזית צפונית- מוצעת הרחבה לדירה ובהמשכה מוצע ממ"ד ע"ג עמודת ממ"דים קיימת.

מוצעת מרפסת זיז בצורת "ר" מעל דרך (בחריגה מגבול מגרש וקו בניין אחורי) כאשר בצידה המזרחי מוצעת כהמשך למרפסת זיז קיימת.

חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדר מגורים.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין.

הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו 4 הקלות:

" הקלות מנספח בינוי 5822 ".

" הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו בנין עפ"י תקנות התכנון והבניה חלק ד' סעיף 4.03 ברוחב 1.20 מ' בחזית דרומית ".

" תוספת ממ"ד להשלמת עמודת ממדי"ם בצמיחה בחזית צפונית ".

" תוספת מרפסת זיז בקומה ג' בחזית צפונית ברוחב 0.50 ס"מ מעל דרך ".

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35 (ללא חלוקה לתתי חלקות, בעלות ע"פ אישור זכויות (משפ' וגשל).

הליך פרסום לפי סעיף 149 בוצע במסגרת פתיחת תיק ע"י דסק שירות לקוחות. תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 02/07/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
25/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים: קווי בניין / מרפסות זיז : חזית צפונית (אחורית): בבחינת ר"צ את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית בצורת "ר", נראה כי אין הגיון תכנוני ואף פוגע מבחינה עיצובית כך שמרפסות אינן ניתנות לאישור – על עורך הבקשה להסיר מרפסות בצורת "ר" מהבקשה לאלתר. על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה. הריסות : על עורך הבקשה להציג ולסמן בינוי ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית
25/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5822 תחילת תוקף: 04/11/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 5822 תחילת תוקף 04/11/2003 אזור מגורים 2 מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין / מרפסות זיז: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות כמפורט: מוצע בבקשה: חזית צפונית (אחורית) – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בצורת "ר" כאשר בצדה הצפוני הינה בחריגה של כ-50 ס"מ מקו בניין וגבול מגרש ומעל דרך, בצידה המזרחי מוצעת כהמשך למרפסת זיז קיימת ובתחום קווי הבניין המאושרים. מותר ע"פ תקנות: מרפסות מעל דרך בתוכנית בה אין		

הוראת סטיה ניכרת וכפופה לתוכנית המתאר - ניתן לאשר בעומק של עד 0.50 מ'. עורך הבקשה מפרסם הקלה רלוונטית "תוספת מרפסת זיז בקומה ג' בחזית צפונית ברוחב 0.50 ס"מ מעל דרך" – בבחינת ר"צ את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית בצורת "ר", נראה כי אין הגיון תכנוני ואף פוגע מבחינה עיצובית כך שמרפסות אינן ניתנות לאישור – על עורך הבקשה להסיר מרפסות בצורת "ר" מהבקשה לאלתר. חזית דרומית (קדמית) – מוצעת מרפסת זיז בחריגה של כ- 120 מ' מקו בניין. מותר עפ"י תקנות: בקו בניין קדמי, חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן מבניהם. *קו בניין קדמי – ניתנת חריגה של 1.20 מ' מכוח בניה במרווחים סעיף 4.03 ללא פרסום ובתנאי שאין כוונה אחרת משתמעת בתוכנית. עורך הבקשה מפרסם בכל זאת הקלה בעניין "הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו בנין עפ"י תקנות התכנון והבניה חלק ד' סעיף 4.03 ברוחב 1.20 מ' בחזית דרומית" – אין מניעה לאשר. על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה. נספח בינוי (תכנית 5822): בתב"ע חל נספח בינוי מס' 1 (עבור הרחבות לבניינים 4-6-8) שהינו שותק, דהיינו מחייב. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומה ג', מפלס +8.64 עבור דירת המבקש מש' וגשל: חזית צפונית- מוצעת הרחבה לדירה ובהמשכה מוצע ממ"ד ע"ג עמודת ממ"דים קיימת – המוצע בבקשה תואם במיקומו ובגודלו את המאושר בנספח הבינוי. מוצעת מרפסת זיז בצורת "ר" מעל דרך (בחריגה מגבול מגרש וקו בניין אחורי) כאשר בצידה המזרחי מוצעת כהמשך למרפסת זיז קיימת – ראה סעיף מרפסות זיז. חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדר מגורים – המוצע בבקשה תואם במיקומו את המאושר בנספח הבינוי אך שונה מבחינת גודל ושטח עיקרי, פורסמה הקלה לעניין שינוי		

מנספח הבינוי. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין בשונה מנספח הבינוי - ראה סעיף מרפסות זיז. שלביות ביצוע: עפ"י הוראות התוכנית סעיף 9 ח'1: "הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תבוצע בשלבים ותבנה מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא..." 2. "תותר הקמת הקומה הנוספת בשלבים באופן שבו כל שתי יח"ד המקושרות בחדר מדרגות אחד, תיבנה בהינף אחד בלבד" – ע"פ תכנית הקומה הקיימת, יח"ד מס' 10 הצמודה לדירת המבקש מימשה תוספת בניה ע"פ תב"ע זו בתיק 2004/698.3, כעת מבוקשת השלמה להינף אחד - אין מניעה לאשר. שטח בניה: מותר ע"פ תב"ע (חלקה 35) ליח"ד מוצעת: שטח עיקרי בסך של 34.55 מ"ר (תוספות 2 לחזיתות). יצוין כי השטחים נלקחו מנספח שטחי בניה פר הדירה המוצעת. קיים בבקשה (דירת המבקש): סך של 83.02 מ"ר. מוצע בבקשה: סך של 25.53 מ"ר > 34.55 מ"ר המותרים להרחבה- אין מניעה לאשר. ממ"ד: מותר לפי תקנות: 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מוצע בבקשה: תוספת ממ"ד ע"ג עמודת ממ"דים קיימת ומאושרת בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. יצוין כי שטחי הממדים ניתנים מעבר לזכויות הבניה מאחר והוראות התכנית בסעיף שטחים אינן כוללות שטחים למרחבים מוגנים – אין מניעה לאשר.		

הריסות: בהשוואת התוכנית אל מול צילומים בשטח נראה כי בבניין קיימות סגירות ללא היתר אשר לא סומנו בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג ולסמן בינוי ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". אישור שימור: לא רלוונטי, רחוב אינו לשימור. אישור בקרה הנדסית: בתכנית לא קיימת דרישת בקרה הנדסית, ע"פ הצהרת מתכנן השלד סומן כי המבנה לא נדרש בחיזוקים. חוות דעת תכנונית: בבקשה מוצעת הרחבה לדירה קיימת התואמת את נספח הבינוי מבחינת נפח ומיקום. לעניין המוצע בשונה מנספח הבינוי ומרפסת בחריגה מקו הבניין פורסמו הקלות רלוונטיות. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	11/06/2024	השלמת פרסום

הקלות מנספח בינוי 5822		לפי סעיף 149 לחוק
1 - הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו בנין עפ"י תקנות התכנון והבניה חלק ד' סעיף 4.03 ברוחב 1.20 מ' בחזית דרומית .		
2 - תוספת ממ"ד להשלמת עמודת ממדי"ם בצמיחה בחזית צפונית		
3 - תוספת מרפסת זיז בקומה ג' בחזית צפונית ברוחב 0.50 ס"מ מעל דרך.		

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

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים:

קווי בנין / מרפסות זיז :

חזית צפונית (אחורית): בבחינת ר"צ את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית בצורת "ר", נראה כי אין הגיון תכנוני ואף פוגע מבחינה עיצובית כך שמרפסות אינן ניתנות לאישור – על עורך הבקשה להסיר מרפסות בצורת "ר" מהבקשה לאלתר.

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה.

הריסות :

על עורך הבקשה להציג ולסמן בינוי ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה".

חוות דעת תכנונית :

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

חוות דעת תכנונית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1987/0038.04</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינברג אברהם יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	44

כתובת האתר

אלקנה 12, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	199	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1125	תחילת תוקף	12/12/1963			
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
3201	תחילת תוקף	19/12/1985			
3201	תחילת תוקף	19/12/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת בחלקה הנ"ל נמצאו ההיתרים הבאים:

- הופק היתר בניה בתאריך 14/11/1994 בתיק 1987/38.03 עבור "תוספת בניה". בהיתר זה אושר 36.14 מ"ר לשטח עיקרי ו-13.20 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק היתר בניה בתאריך 06/12/2004 בתיק 2003/184.00 עבור "תוספת בניה של חדרים

ומרפסות עבור 4 מבקשים". בהיתר זה אושר 146.28 מ"ר לשטח עיקרי ו-24.10 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק היתר בניה בתאריך 13/08/2006 בתיק 2003/184.01 עבור "ביטול בנית מרפסת זיז בחזית מזרחית ובנית מרפסת זיז בחזית צפונית". בהיתר זה אושר 8 מ"ר לשטח מרפסות.

- הופק היתר בניה בתאריך 17/10/2018 בתיק 2003/184.02 עבור "הרחבת דירה ע"פ תבע + חדר מחוזק". בהיתר זה אושר 25.39 מ"ר לשטח עיקרי ו-11.57 מ"ר לשטחי שירות.

- הופק היתר בניה בתאריך 07/02/2023 בתיק 2003/184.03 עבור "תוספת בניה, ממ"ד ריצוף חצר ומחסן". בהיתר זה אושר 28.44 מ"ר לשטח עיקרי ו-21.83 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בחלקה גדולה ובה מס' בניינים, הבקשה מבוקשת בבניין ה'. בניין קיים בן 6 קומות למגורים מעל קומת מרתף למגורים ומקלט ובעל 2 כניסות. ברח' אלקנה 12 שכונת תל ארזה, גוש: 30079 חלקה: 199.

מצב מוצע:

קומה ד', מפלס +9.00 עבור דירת המבקש מש' וינברג:

חזית צפונית- מוצע הריסה של סגירה קיימת ללא היתר ובמקומה מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו 2 הקלות:

"הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר".

"הקלה מהוראות התב"ע ונספח הבינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 04/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 199 ועבור תת חלקה 93 (מבנה ה' משפ' וינברג). הליך פרסום לפי

סעיף 149 לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד פתיחת התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטח בניה: על עורך הבקשה לחשב את השטח הכלוא ב-3 קירות כשטח עיקרי מוצע לבינוי (צהוב) ואת שטח מרפסות זיז הפתוחות שאינם כלואות כשטח מרפסות זיז פתוחות (סגול). מרפסות זיז: קומה ד', מפלס +9.00, עבור דירת המבקש מש' וינברג: חזית צפונית (אחורית) - על עורך הבקשה לחשב את השטח הכלוא ב-3 קירות כשטח עיקרי מוצע לבינוי (צהוב) בסך של 7.28 מ"ר ואת שטח מרפסות זיז הפתוחות שאינם כלואות כשטח מרפסות זיז פתוחות (סגול) בסך 7.27 מ"ר. - על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות ע"ג ההרמוניקה. סימון הפקעה: על עורך הבקשה לסמן את האזור המיועד להפקעה בתוכנית ובמפת המדידה. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

	21/08/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3201 תחילת תוקף: 19/12/1985 ייעוד הקרקע:		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 3201 תחילת תוקף 19/12/1985 (אזור מגורים מיוחד). תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין: "תוספת קומות, תוספת גובה, הקטנת מרווחים, הגדלת אחוזי בניה". בבקשה המוצעת מבוקשת מרפסת מחוץ לקווי הבניין. יצוין כי באזור בו מבוקשת המרפסת לא סומן קו בניין כך שההתייחסות היא לקונטור הבניין – (ראה סעיף מרפסות זיז).		
קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגה מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז המוצעת בחזית דרומית - (ראה סעיף מרפסות זיז).		

שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 3201 סעיף 10 (ד'): "תותר הוצאת היתר בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" –הבקשה מבוקשת בשונה מנספח הבינוי כך שהסעיף אינו רלוונטי. נספח בינוי (3201): בתב"ע חל נספח בינוי מס' 3 (עבור תוספות לבניין ה') שהינו שותק, דהיינו מחייב. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומה ד', מפלס +9.00 עבור דירת המבקש מש' וינברג: חזית צפונית- מוצע הריסה של סגירה קיימת ללא היתר ובמקומה מוצע מרפסת זיז לא מקורה – נספח הבינוי באזור זה מאשר הרחבות של שטח עיקרי, בבקשה מוצע הפיכה למרפסת "זמנית" (עקב כך שהדירות שמתחת טרם מימשו את הבינוי המאושר בנספח הבינוי) והינה בתחום קווי הבניין המאושרים. עורך הבקשה פרסם הקלה מהוראות התב"ע ונספח הבינוי – אין מניעה לאשר. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין, עורך הבקשה מפרסם הקלה "לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר" – אין מניעה לאשר. שטח בניה: מותר ע"פ תב"ע: היקף שטחי הבניה לתופסות בבניינים קיימים שבתכנית, הינם פועל יוצא של תכנית הבינוי (ע"פ נספחי הבינוי 1-10). מותר ע"פ נספח (מס' 3 לבניין ה', קומה טיפוסית): עבור דירה תוספת של 15.80 מ"ר בחזית צפונית ו-18.70 מ"ר בחזית מערבית וכן 2.10 מ"ר ו-5.30 מ"ר (מרפסות שירות) - סה"כ 41.9 מ"ר עבור דירה. עיקרי קיים בבקשה (דירת המבקש): 78.64 מ"ר.		

עיקרי מוצע בבקשה: סך של 14.55 מ"ר. עורך הבקשה מחשב את כל מרפסת זיז בחזית הצפונית במניין שטח עיקרי כאשר נדרש בחישוב עיקרי חלקי רק לחלק הכלוא ב-3 קירות, בנוסף מראה את השטחים המוצעים כשטח עיקרי למרפסות זיז מקורות, אך נדרש להראותם כשטח עיקרי לבינוי – על עורך הבקשה לחשב את השטח הכלוא ב-3 קירות כשטח עיקרי מוצע לבינוי (צהוב) ואת שטח מרפסות זיז הפתוחות שאינם כלואות כשטח מרפסות זיז פתוחות (סגול). מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומה ד', מפלס +9.00, עבור דירת המבקש מש' וינברג: חזית צפונית (אחורית) - מוצעת הריסה של סגירה קיימת ללא היתר וכן תוספת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין המאושרים, המרפסת בעומק של 2.00 מ', רוחב 7.14 מ' ובשטח 14.55 מ"ר. לפי תב"ע סעיף 10 ג': "מרפסות ומרפסות סוכה חדשות לדירות תהיינה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט וע"פ נספחי הבינוי" – מרפסת זו מוצעת בתוך קווי הבניין אך בשונה מנספח הבינוי ועל כך פורסמה הקלה. עורך הבקשה אינו מחשב טכנית את המרפסות כנדרש – על עורך הבקשה לחשב את השטח הכלוא ב-3 קירות כשטח עיקרי מוצע לבינוי (צהוב) בסך של 7.28 מ"ר ואת שטח מרפסות זיז הפתוחות שאינם כלואות כשטח מרפסות זיז פתוחות (סגול) בסך 7.27 מ"ר. חזית דרומית (קדמית) – מותר עפ"י תקנות: בקו בניין קדמי, חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן מבניהם. מוצעת: מרפסת זיז לא מקורה ברוחב 6.55 מ', שטח 11.66 מ"ר ובחריגה של 2 מ' מקו בניין. יצוין כי באזור זה לא מסומן קו בניין, גם לא ע"פ תב"ע קודמת (1138) ולכן ההתייחסות הינה לקונטור הבניין. נבחן ע"פ מדיניות מהנדס העיר למרפסות, מרפסת זו אינה מופיעה בנספח הבינוי ומוצעת בשונה ממנו אך פורסמה הקלה בנדון – אין מניעה לאשר. על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות ע"ג		

ההרמוניקה. סימון הפקעה: בחלקה קיים שטח המסומן להפקעה עבור דרך ע"פ תיק המידע, הבקשה אינה מבוקשת בתחום שטח זה אך ההפקעה לא מסומנת כנדרש ע"ג התכניות ומפת המדידה – על עורך הבקשה לסמן את האזור המיועד להפקעה בתוכנית ובמפת המדידה. הריסות: בהשוואת התוכנית אל מול צילומים בשטח נראה כי בבניין קיימות סגירות ותוספות שאינן בהיתר אשר עורך הבקשה מסמן "להריסה לא בהיתר זה". עבור דירת המבקש קיימת סגירה ללא היתר המוצעת להריסה בהיתר זה כנדרש. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל פטור מחלקת השימור בתאריך 04/07/2024 ע"י יעקובוב אסנת. אישור בקרה הנדסית: בתכנית לא קיימת דרישת בקרה הנדסית, ע"פ הצהרת מתכנן השלד סומן כי המבנה לא נדרש בחיזוקים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי, לעניין המבוקש בשונה מנספח הבינוי פורסמו הקלות רלוונטיות. עורך הבקשה נדרש בהצגת תכנית צל למרפסות בחזית המבוקשת ובצירוף מרפסת נוספת לבקשה או מרפסת דמה כהנחית מדיניות מהנדס העיר למרפסות בצמדים. כמו כן		

נדרש בהסבר לחישוב שטח עיקרי מוצע מול המאושר בנספח הבינוי - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי.	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שטח בניה:

על עורך הבקשה לחשב את השטח הכלוא ב-3 קירות כשטח עיקרי מוצע לבינוי (צהוב) ואת שטח מרפסות זיז הפתוחות שאינם כלואות כשטח מרפסות זיז פתוחות (סגול).

מרפסות זיז:

קומה ד', מפלס +9.00, עבור דירת המבקש מש' וינברג:

חזית צפונית (אחורית) - על עורך הבקשה לחשב את השטח הכלוא ב-3 קירות כשטח עיקרי מוצע לבינוי (צהוב) בסך של 7.28 מ"ר ואת שטח מרפסות זיז הפתוחות שאינם כלואות כשטח מרפסות זיז פתוחות (סגול) בסך 7.27 מ"ר.

- על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות ע"ג ההרמוניקה.

סימון הפקעה:

על עורך הבקשה לסמן את האזור המיועד להפקעה בתוכנית ובמפת המדידה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0053.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז לדירות קיימות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יצחקי יהושוע רפאל
עורך הבקשה	חכמון תמר
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

הסיירת הירושלמית 2 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30663	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3333	תחילת תוקף	26/04/1985			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב אריה אלטמן 2 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30663 , חלקה: 21. מדובר במבנה מגורים רכבת בעל 2 כניסות קיים בן 4 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

קומה ב' מפלס +5.36:

חזית דרומית מערבית:

מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות עבור 2 יח"ד (משפ' מזיה ומשפ' ישראלוב)

חזית צפונית מערבית:

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות לסוכה על חזית הבניין עבור 2 יח"ד (משפ' מזיה ומשפ' ישראלוב).

- בינוי המוצע כולל הרחבת פתח מחלון לדלת ולוויטרינת יציאה למרפסות.

קומה ג' מפלס +8.09:

חזית דרומית מערבית:

מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות עבור 2 יח"ד (משפ' בית הזבדי ומשפ' אביטן).

חזית צפונית מערבית:

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות לסוכה בנישות עבור 2 יח"ד (משפ' בית הזבדי ומשפ' אביטן).

- בינוי המוצע כולל הרחבת פתח מחלון לדלת ולוויטרינת יציאה למרפסות.

קומה ד' מפלס +10.80:

חזית דרומית מערבית:

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות לסוכה עבור 2 יח"ד (משפ' בית פישר ומשפ' יצחקי).

- בינוי המוצע כולל הרחבת פתח מחלון לוויטרינת יציאה למרפסות.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"חריגה מקו בניין עבור מרפות זיז".

"מרפסת זיז בעומק מעל 1.5 מטר".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/05/23 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים: התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד וזאת מאחר וכל התנגדותו היא דרישות והערות שברצונו להעלות כהתחייבות טרם הוצאת היתר בניה, לעצם הבקשה אין התנגדות. יצוין כי המוצע בבקשה הינו עבור 6 דיירים, אגף מלא בבניין. ככל ותחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. מרפסות זיז: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של מרפסות זיז המוצעים. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: * "אנו מבקשים כי המבקשים יתחייבו שהתכנון והביצוע יהיה ע"י מהנדס , היות והבניין טרומי, ויכול וייפגעו התפרים בין הקומות מהחפירות והזעזועים יגרמו לסדקים בתקרות

ובקירות ו/או נזקים אחרים". - עורך הבקשה יידרש כתנאי להיתר בניה המצאת הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים נקודתיים לבינוי המוצע לבניין. * "כל נזק שיגרם במהלך או כתוצאה מתוספת הבניה יתוקן במידי". * "היות ובמקרים אחרים באזור קבוצות ביקשו היתרי בניה לתוספת המרפסות וחלקם לא בנו ומכרו את דירותיהם למרות דרישת הוועדה לבניה בהינף אחד נבקש התחייבות של ששת המבקשים שהתוספת תבוצע בהינף אחד על מנת לחסוך סבל של אתר בניה מספר פעמים". - להיתר הבניה יש תוקף של עד 6 שנים שבהם יוכלו לממש את היתר הבניה. * "שתוספת הבניה תבנה באותו סוג אבן וסתות כמו הבניין הקיים ומעקות אחידים תוך שנשמרת חזית אחידה". - כך הונחה המבקש ע"י ראש הצוות בבחינת התיק. * "ברור לי שעם הוספת המרפסות איכות חיינו ותחושת הפרטיות שלנו תיפגע, אנו מבקשים שהבניה לא תעשה דרך המרפסות ו/או הגינות הפרטיות שלנו וללא פגיעה בפרטיותנו". * "העירייה תפקח תעקוב ותדאג ששת המבקשים אכן ימלאו אחרי החלטותיה".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3333 תחילת תוקף: 26/04/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

- תכנית 3333 תחילת תוקף 26/04/1985, אזור מגורים כללי. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: בחלקה המוצעת חל נספח בינוי כללי בקנ"מ 1:250 ו-1:500 (נספח העמדה), נספח שותק, דהיינו מחייב. המרפסות המוצעות אינם בהתאם לנספח אך ההקלות שפורסמו ניתן להבין כי הינם שונים מנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/01/22 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין, מדובר בקו בניין כתום – (ראה סעיף מרפסות זיז). שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: עורך הבקשה מציע מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות זיז). מרפסות זיז:		

מותר לפי תקנות: קו בניין קדמי חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן ובכפוף לפרסום הקלה. מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס +5.36: חזית דרומית מערבית: מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות עבור 2 יח"ד (משפ' מזיה ומשפ' ישראלוב) בעומק של 2 מ', רוחב של 5.29 ו-5.70, ובשטח של 12.45 מ"ר ו-13.99 מ"ר. חזית צפונית מערבית: מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות לסוכה על חזית הבניין עבור 2 יח"ד (משפ' מזיה ומשפ' ישראלוב) בעומק של 2 מ', רוחב של 4.86 מ' ו-5 מ' ובשטח של 9.72 מ"ר ו-10 מ"ר. - לעניין עומק המרפסות - התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין, מדובר בקו בניין כתום (קונטור המבנה) ופורסמה הקלה כנדרש. - לעניין שטחי מרפסות – מרפסות מקורות אינם חורגים מ-14 מ"ר המותרים ובנוסף המרפסות הלא מקורות ללא הגבלה כמותר. - לעניין תכנית צל - בתיאום עם ראש הצוות לא נדרש בהמצאת תכנית צל מאחר והבניין מורכב מ-2 אגפים והמוצע ממלא אגף אחד. - לעניין בניה בצמדים – המוצע בבקשה עומד כנדרש. מכל המפורט לעיל – אין מניעה לאשר. הבינוי המוצע כולל הרחבת פתח מחלון לדלת ולוויטרינת יציאה למרפסות– אין מניעה לאשר. קומה ג' מפלס +8.09: חזית דרומית מערבית: מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות עבור 2 יח"ד (משפ' בית הזבדי ומשפ' אביטן) בעומק של 2 מ', רוחב של 5.29 ו-5.70, ובשטח של 12.45 מ"ר ו-13.99 מ"ר. חזית צפונית מערבית: מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות לסוכה בנישות עבור 2 יח"ד (משפ' בית הזבדי ומשפ' אביטן) בעומק של 2 מ' ו-		

1.80 מ', רוחב של 2.60 מ' ו-3.80 מ' ובשטח של 5.20 מ"ר ו-6.83 מ"ר. - לעניין עומק המרפסות - התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין, מדובר בקו בניין כתום (קונטור המבנה) ופורסמה הקלה כנדרש. - לעניין שטחי מרפסות – מרפסות מקורות אינם חורגים מ-14 מ"ר המותרים ובנוסף המרפסות הלא מקורות ללא הגבלה כמותר. - לעניין תכנית צל - בתיאום עם ראש הצוות לא נדרש בהמצאת תכנית צל מאחר והבניין מורכב מ-2 אגפים והמוצע ממלא אגף אחד. - לעניין בניה בצמדים – המוצע בבקשה עומד כנדרש. מכל המפורט לעיל – אין מניעה לאשר. הבינוי המוצע כולל הרחבת פתח מחלון לדלת ולוויטרינת יציאה למרפסות – אין מניעה לאשר. קומה ד' מפלס +10.80: חזית דרומית מערבית: מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות לסוכה עבור 2 יח"ד (משפ' בית פישר ומשפ' יצחקי) בעומק של 2 מ', רוחב של 5.29 ו-5.70, ובשטח של 12.45 מ"ר ו-13.99 מ"ר. - לעניין עומק המרפסות - התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין, מדובר בקו בניין כתום (קונטור המבנה) ופורסמה הקלה כנדרש. - לעניין שטחי מרפסות – המרפסות הלא מקורות ללא הגבלה כמותר. - לעניין תכנית צל - בתיאום עם ראש הצוות לא נדרש בהמצאת תכנית צל מאחר והבניין מורכב מ-2 אגפים והמוצע ממלא אגף אחד. - לעניין בניה בצמדים – המוצע בבקשה עומד כנדרש. מכל המפורט לעיל – אין מניעה לאשר. הבינוי המוצע כולל הרחבת פתח מחלון לוויטרינת יציאה למרפסות – אין מניעה לאשר. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של מרפסות זיז		

המוצעים. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: לא רלוונטי. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה, לטענת המתנגד: * "אנו מבקשים כי המבקשים יתחייבו שהתכנון והביצוע יהיה ע"י מהנדס, היות והבניין טרומי, ויכול וייפגעו התפרים בין הקומות מהחפירות והזעזועים יגרמו לסדקים בתקרות ובקירות ו/או נזקים אחרים". - עורך הבקשה יידרש כתנאי להיתר בניה המצאת הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים נקודתיים לבינוי המוצע לבניין. * "כל נזק שיגרם במהלך או כתוצאה מתוספת הבניה יתוקן במידי". * "היות ובמקרים אחרים באזור קבוצות ביקשו היתרי בניה לתוספת המרפסות וחלקם לא בנו ומכרו את דירותיהם למרות דרישת הוועדה לבניה בהינף אחד נבקש התחייבות של ששת המבקשים שהתוספת תבוצע בהינף אחד על מנת לחסוך סבל של אתר בניה מספר פעמים". - להיתר הבניה יש תוקף של עד 6 שנים שבהם יוכלו לממש את היתר הבניה. * "שתוספת הבניה תבנה באותו סוג אבן וסתות כמו הבניין הקיים ומעקות אחידים תוך שנשמרת חזית אחידה".		

- כך הונחה המבקש ע"י ראש הצוות בבחינת התיק. * "ברור לי שעם הוספת המרפסות איכות חיינו ותחושת הפרטיות שלנו תיפגע, אנו מבקשים שהבניה לא תעשה דרך המרפסות ו/או הגינות הפרטיות שלנו וללא פגיעה בפרטיותנו". * "העירייה תפקח תעקוב ותדאג ששת המבקשים אכן ימלאו אחרי החלטותיה".		
חריגה מקו בנין עבור מרפסות זיז - מרפסת זיז בעומק מעל 1.5 מ -	02/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים:

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד וזאת מאחר וכל התנגדותו היא דרישות והערות שברצונו להעלות כהתחייבות טרם הוצאת היתר בניה, לעצם הבקשה אין התנגדות.

יצוין כי המוצע בבקשה הינו עבור 6 דיירים, אגף מלא בבניין.

ככל ותחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף.

מרפסות זיז:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של מרפסות זיז המוצעים.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

* "אנו מבקשים כי המבקשים יתחייבו שהתכנון והביצוע יהיה ע"י מהנדס, היות והבניין טרומי, ויכול וייפגעו התפרים בין הקומות מהחפירות והזעזועים יגרמו לסדקים בתקרות ובקירות ו/או נזקים אחרים".

- עורך הבקשה יידרש כתנאי להיתר בניה המצאת הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים נקודתיים לבינוי המוצע לבניין.

* "כל נזק שיגרם במהלך או כתוצאה מתוספת הבניה יתוקן במייד".

* "היות ובמקרים אחרים באזור קבוצות ביקשו היתרי בניה לתוספת המרפסות וחלקם לא בנו ומכרו את דירותיהם למרות דרישת הוועדה לבניה בהינף אחד נבקש התחייבות של ששת המבקשים שהתוספת תבוצע בהינף אחד על מנת לחסוך סבל של אתר בניה מספר פעמים".

- להיתר הבניה יש תוקף של עד 6 שנים שבהם יוכלו לממש את היתר הבניה.

* "שתוספת הבניה תבנה באותו סוג אבן וסותות כמו הבניין הקיים ומעקות אחידים תוך שנשמרת חזית אחידה".

- כך הונחה המבקש ע"י ראש הצוות בבחינת התיק.

* "ברור לי שעם הוספת המרפסות איכות חיינו ותחושת הפרטיות שלנו תיפגע, אנו מבקשים שהבניה לא תעשה דרך המרפסות ו/או הגינות הפרטיות שלנו וללא פגיעה בפרטיותנו".

* "העירייה תפקח תעקוב ותדאג ששת המבקשים אכן ימלאו אחרי החלטותיה".

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2006/0182.02</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ותוספת יח"ד על בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פוגל זאב
עורך הבקשה	חיימן ישראל
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

יואל 29, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	102	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762377	תחילת תוקף	02/11/2022			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב יואל 29 שבשכונת הבוכרים. גוש: 30085, חלקה: 102.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 2.5 קומות מעל קומת חנייה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס -4.36 מוצעים שינויים בקומת החנייה קרי הוספת 2 מתקני מכפיל חנייה וכן פירוק קירו קל ויציקת רצפה חדשה.

במפלס +5.88 מוצעת השלמת קומה קיימת ע"י הוספת 2 יח"ד חדשות מספר 8 ו 9 – .

במפלס +8.82 מוצעת תוספת קומה הכוללת הוספת 3 יח"ד מספר 10, 11 ו 12.

במפלס +11.76 מוצעת תוספת קומה הכוללת הוספת 2 יח"ד מספר 13 ו 14. עבור יח"ד 13(חדשה) מוצע אף גרם מדרגות לולייניו ת , העולות למפלס הגג החדש.

במפלס +14.60 מוצע חדר יציאה לגג הכולל מעלית. בנוסף, עבור יח"ד מספר 13 (חדשה) מוצע שימוש חלקי בשטח הגג, עבור מרפסת גג.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/05/09 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 102. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה: לעניין התקנת מקומות חנייה. במידה והוועדה תחליט לפטור מהתקנת מק"ח, המלצת האגף תהא לאשר חלק מהבקשה בתנאים: אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה למעט הבינוי בגג המבוקש עבור יח"ד מספר 11, שכן מהווה תוספת קומה.

אישור הסדרי תנועה: "להחלטת הוועדה המקומית: מוצע תוספת 7 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 2 מק"ח בהתאם לסעיף 14.1.5. לא ניתן לספק מק"ח במגרש. ע"פ סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר תשלום קרן חניה. תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח - קרן חניה הכללית". מרפסות: עבור יח"ד מספר 10 מוצעת מרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. עבור יח"ד מספר 11 מוצעת מרפסת זיז גדולה מהמותר עפ"י נספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 12 מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח, מוצעת הרחבת בנייה ומרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות, במקום בו מותרת מרפסת גג עפ"י נספח. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. גובה בנייה: במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות מיח"ד 13. המוצע כאמור חורג מגובה הבנייה המותר – לא ניתן לאשר. מספר קומות: במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות המוצעות מיח"ד 13 – המהווה תוספת קומה. תוספת קומה כאמור מהווה סטיה ניכרת - לא ניתן לאשר.		

חריגות בנייה להריסה: עפ"י סעיף 4.1.2 ד': "פירוק סגירות והריסת סככות, המסומנים בנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר". הוסף תנאי במערכת. חו"ד אדריכלית: ככל והתכנית תשתנה בהתאם להערות מחו"ד, יידרש בהמצאת אישור מחודש. את החדר על הגג של יח"ד מספר 13 יש להסיר מהבקשה, שכן מהווה סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות. אישור שימור: תנאים הוספו למערכת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762377 תחילת תוקף: 02/11/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 762377 תחילת תוקף 2022/11/02. - כפיפות לתכנית 5022.	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

- תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת (4.1.2 ה') לעניינים הבאים: מספר הקומות. קווי הבניין. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה. המוצע תואם נספח במדויק למעט: אי סימון חלון ביח"ד מספר 10 (בצד מערב, מרפסת פתוחה פתח לכיוון הפיר). עבור יח"ד מספר 11 מוצעת מרפסת זיז גדולה מהמותר עפ"י נספח. עבור יח"ד מספר 12 מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח. עבור יח"ד מספר 13 מוצע גרם מדרגות לולייניו ת העולות לגג החדש. עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח, מוצעת הרחבת בנייה ומרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות, במקום בו מותרת מרפסת גג עפ"י נספח. במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות המוצעות מיח"ד 13. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 לתקנון התכנית: "ביצוע התכנית – תותר בניית כל קומה בשלמותה. לא תותר בנייה של חלקי קומות" – כמוצע בבקשה.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/11/28 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט: מרפסות הזיז המבוקשות לצד מזרח והתואמות נספח במדויק במפלסים: +2.94, +5.88 ו- +8.82 חורגות מקו בניין מזרחי בשיעור של עד לעומק של 1.5 מטר. קווי בניין כאמור מהווים סטייה ניכרת, אולם מאחר ועפ"י סעיף 4.1.2 א'(ה): "יותר בינוי והבלטה של מרפסות מעל דרך עד ל- 1.5 מטר" לתקנון תכנית 762377, אין מניעה לאשר מרפסות אלו. שטחי בניה: עיקרי מותר מעל הקרקע בשטח של 1,170 מ"ר . מוצע: 547.02 מ"ר(עיקרי קיים) + 597.58 מ"ר (מוצע) – 7.23 מ"ר (עיקרי מרפסות) = 1,137.37 מ"ר . 1,170 > 1,137.37 מ"ר המותרים. שירות מותר מעל הקרקע בשטח של 302 מ"ר . מוצע: 171.05 מ"ר(שירות קיים) + 150.48 מ"ר (מוצע) = 321.53 מ"ר . 302 < 321.53 מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר. לא ניתן לאשר. שירות מותר מתחת הקרקע בשטח של 310 מ"ר . מוצע: 278.59 מ"ר(שירות קיים) + 36.58 מ"ר (מוצע) = 315.17 מ"ר . 310 < 315.17 מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר. לא ניתן לאשר. עורך הבקשה מצוין בהערה ע"ג ההרמוניקה כי הוא מבקש להפוך/ שימוש בשטחי בנייה עיקריים נותרים עבור שטחי שירות בסך של - אין מניעה לאשר.		

בדיקה: יתרת שטח עיקרי בסך של 32.63 מ"ר. שירות מעל הקרקע חורג ב – 19.53 מ"ר. שירות מתחת לקרקע חורג ב – 5.17 מ"ר. סה"כ 24.7 מ"ר (שירות) > 32.63 מ"ר. מרפסות: מותר: מרפסות מקורות בשטח של 75 מ"ר. מוצע: עבור יח"ד מספר 10 מוצעת מרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. עבור יח"ד מספר 11 מוצעת מרפסת זיז גדולה מהמותר עפ"י נספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 12 מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח, מוצעת הרחבת בנייה ומרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות, במקום בו מותרת מרפסת גג עפ"י נספח. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. ממ"ד מוצע: מבוקשים ממ"דים כפי נספח בינוי. גובה בנייה: גובה מותר עפ"י תכנית : 14.6 מטר. מעל גובה זה, תותר יציאה של חדר מדרגות לגג ועד לרום של +17.60. כמוצע		

בבקשה. במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות מיח"ד 13. המוצע כאמור חורג מגובה הבנייה המותר – לא ניתן לאשר. מספר קומות: מס' קומות מותר עפ"י תכנית : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת. כמוצע בבקשה. במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות המוצעות מיח"ד 13 – המהווה תוספת קומה. תוספת קומה כאמור מהווה סטיה ניכרת - לא ניתן לאשר. מספר יחידות דיור: מס' יח"ד מותר עפ"י תכנית: 15 יח"ד. מוצע: 7 יח"ד קיימות בנוסף ל – 7 מוצעות. סה"כ 14 יח"ד – כמות. יצוין, יח"ד מספר 15 אינה מבוקשת בבקשה. יח"ד מס' 14 הוגדלה ע"י יח"ד מספר 15 שעפ"י נספח. חריגות בנייה להריסה: עפ"י סעיף 4.1.2 ד': "פירוק סגירות והריסת סככות, המסומנים בנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר". הוסף תנאי במערכת. חו"ד אדריכלית: בכפוף לאישור מחלקת שימור. ככל והתכנית תשתנה בהתאם להערות מחו"ד, יידרש בהמצאת אישור מחודש. המוצע מבוקש בכללותו כפי נספח בינוי.		

את החדר על הגג של יח"ד מספר 13 יש להסיר מהבקשה, שכן מהווה סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות. אישור שימור: אישור בתנאים של מחלקת שימור התקבל ביום 17.06.2024 ע"י צחור יהונתן. תנאים הוספו למערכת. אישור הסדרי תנועה: מובא להחלטת וועדה ע"י רוטלוי שלומי מיום 19.06.2024 : "להחלטת הוועדה המקומית: מוצע תוספת 7 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 2 מק"ח בהתאם לסעיף 14.1.5. לא ניתן לספק מק"ח במגרש. ע"פ סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר תשלום קרן חניה. תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח - קרן חניה הכללית". התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

לעניין התקנת מקומות חנייה.

במידה והוועדה תחליט לפטור מהתקנת מק"ח, המלצת האגף תהא לאשר חלק מהבקשה בתנאים:

אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה למעט הבינוי בגג המבוקש עבור יח"ד מספר 11, שכן מהווה תוספת קומה.

אישור הסדרי תנועה:

"להחלטת הוועדה המקומית: מוצע תוספת 7 יח"ד.
ע"פ תקן נדרש 2 מק"ח בהתאם לסעיף 14.1.5.
לא ניתן לספק מק"ח במגרש.
ע"פ סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר תשלום קרן חניה.
תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח - קרן חניה הכללית".

מרפסות:

עבור יח"ד מספר 10 מוצעת מרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי.

עבור יח"ד מספר 11 מוצעת מרפסת זיז גדולה מהמותר עפ"י נספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר.

עבור יח"ד מספר 12 מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר.

עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח, מוצעת הרחבת בנייה ומרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות, במקום בו מותרת מרפסת גג עפ"י נספח. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי.

גובה בנייה:

במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות מיח"ד 13. המוצע כאמור חורג מגובה הבנייה המותר – לא ניתן לאשר.

מספר קומות:

במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות המוצעות מיח"ד 13 – המהווה תוספת קומה.
תוספת קומה כאמור מהווה סטייה ניכרת - לא ניתן לאשר.

חריגות בנייה להריסה:

עפ"י סעיף 4.1.2 ד': "פירוק סגירות והריסת סככות, המסומנים בנספח מספר 1 בקו צהוב
מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד
להריסה נשוא הבקשה להיתר". הוסף תנאי במערכת.

חו"ד אדריכלית:

ככל והתכנית תשתנה בהתאם להערות מחו"ד, יידרש בהמצאת אישור מחודש.

את החדר על הגג של יח"ד מספר 13 יש להסיר מהבקשה, שכן מהווה סטייה ניכרת לעניין
מס' הקומות.

אישור שימור:

תנאים הוספו למערכת.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2005/0932.10</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדרים מחוזקים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זילבר שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	טייבר פינחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

שד נוה יעקב 7, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7962א	תחילת תוקף	17/04/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה זו יצאו היתרים רבים, חלקם רלוונטים לבקשה:

88/803 - תוספת בניה לבניין קיים

05/932.3 -תוספת בניה לבניין קיים.

17/910 - תוספת בניה לבניין קיים

05/932.2 -תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 4-5 קומות .

מצב מוצע:

קומה א, מפלס +8.40:

משפ' שוב(27)- בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז בשטח של 13.14 מ"ר.

קומה ג, מפלס +15.40:

משפ' ארנטרוי(54) ומשפ' זילבר(53)

בחזית מזרחית מוצעת תוספת הרחבת דירה מגורים בשטח של 20.76 מ"ר לכל אחת.

ומדרגות עבור עליה לקומת מגורים חדשה בגג.

קומה ד, מפלס +16.80:

משפ' ארנטרוי(54) ומשפ' זילבר(53)

מוצעת תוספת בניה על הגג בשטח של 53.47 מ"ר לכל דירה+מרפסות גג בחזית מזרחית ומערבית

ברחוב שד' נווה יעקב גוש 30646 חלקה 19

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן:

תוספת 5% השלמת קומת גג

בניה בשונה מנספח הבינוי

תוספת חדר מחוזק

תוספת מרפסות גג

תוספת קומה שלא בנסיגה של 1.2 מ'

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית מערבית

בניה שלא בהינף אחד

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.02.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 19 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	להלן המלצת האגף:
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה:
	בניה על הגג -אין מניעה לאשר
	תוספת בינוי ע"פ נספח מעל בניה קיימת בעבירת בניה.
	לא ניתן לאשר בינוי ע"ג עבירת בניה – יש להסיר מהבקשה או לחילופין להציג מספר היתר בניה.
	פרסום:
	פורסמו ההקלות הבאות:
	תוספת 5% השלמת קומת גג
	בניה בשונה מנספח הבינוי
	תוספת חדר מחוזק
	תוספת מרפסות גג
	תוספת קומה שלא בנסיגה של 1.2 מ'
	תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית מערבית

בניה שלא בהינף אחד לא בוצע הליך פרסומי לעניין חריגת מרפסת הזיז מקווי הבניין מובא להכרעת ועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7962א תחילת תוקף: 17/04/2008 ייעוד הקרקע: התאמת התוכנית המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3907א תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *7962 תחילת תוקף 04.01.2008 איזור מגורים מיוחד *403386 תחילת תוקף 17.11.2018 דרך מאושרת *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין:	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6275 שהוגש מיום 6.7.23 ע"י המח' למידע תכנוני . מרפסת זיז המוצעת חורגת מקו בניין כתום, מפורט בסעיף מרפסת זיז. סטייה ניכרת: בתכניות הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות: תוספת 5% השלמת קומת גג בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת חדר מחוזק תוספת מרפסות גג תוספת קומה שלא בנסיגה של 1.2 מ' תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית מערבית בניה שלא בהינף אחד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.02.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי: בתבע 3907 אין נספח בנוי , ועפ"י הוראות התוכנית(סעיף 10ה') שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ...שטח התוספת תיבנה בנסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים. בתבע 7962 קיים נספח בינוי מנחה המציע תוספת חדר לדירה. מוצע בבקשה: תוספת בינוי ע"פ נספח 7962 - תואמת נספח בינוי, מעל בניה קיימת בעבירת בניה. לא ניתן לאשר בינוי ע"ג עבירת בניה – יש להסיר מהבקשה		

או לחילופין להציג מספר היתר בניה. ותוספת בניה על הגג מכוח תוכנית 3907-הבניה המוצעת על הגג אינה בנסיגה של 1.2 מ' ופורסמה הקלה: תוספת קומה שלא בנסיגה של 1.2 מ' ובניה בשונה מנספח הבינוי. בנוסף מוצעים שטחים מכוח 5% השלמת קומת גג וחדר מחוזק(מפרוט בסעיפים הרלוונטים) אין מניעה לאשר בכפוף לאישור שהתקבל ממנהל המחלקה לעניין 5% השלמת קומת הגג. שטחי בניה: עפ"י תב"ע 3907: שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר (סעיף 10ה') עפ"י תב"ע 7962: יש טבלת שטחים כוללנית, ולכן השטחים הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. השטחים המוצעים מכוח התב"ע 7962 תואמים נספח עומדים במותר. תוספת בניה על הגג: 25 מ"ר תואם תב"ע 3907. חדר מחוזק: 9 מ"ר נטו. השלמה 5% השלמת קומת גג: שטח החלקה 4615 מ"ר, 5% הינו 230.75 מ"ר, סה"כ 14 יח"ד בקומת הגג. כל יח"ד: 16.48 מ"ר, מוצע בבקשה: 16.48 מ"ר, עומד במותר. חדר מחוזק: עפ"י חוק ההסדרים, סעיף 151(ג): תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן..או לשם בניין חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. מוצע בבקשה: בדירה הקיימת אין ממ"ד ולא ניתן להציע ממ"ד במיקום אחר פורסמה הקלה: תוספת חדר מחוזק		

ומוצע חדר מחוזק בשטח 9 מ"ר נטו , בהשלמה לבניה מוצעת ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. השלמת דירת גג 5%: תוספת בניה מוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג-הבניה המוצעת יחד עם שטח מוצע מכוח תב"ע 3907 וחדר מחוזק בפעימה אחת על גג הדירה הקיימת. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2. עפ"י החלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 לא ניתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג.- קיימת בניה על הגג, בנוסף החלטה זו בוטלה וניתן לבקש בפעימה אחת. 3. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג.4. תוכנית צל-במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 55 השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- מוצעות 2 דירות צמודות לבניה על הגג 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת קומת הגג, אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה א, מפלס +8.40: משפ' שוב(27)- בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז בשטח של 13.14 מ"ר ובעומק של 2.00 מ'. צמד מרפסות: קיימת מרפסת נוספת בחזית עפ"י מס' תיק		

05/932.6. שטח מרפסת: 13.14 מ"ר, מרפסת יחדיה לדירה זו, עומדת בשטחים המותרים. תוכנית צל: מוצעת מרפסת צל עתידית הנותנת לכלל המרפסות סוכה. עומק מרפסת : 2.00 מ'. פורסמה הקלה: תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית מערבית המרפסת חורגת מקו בניין כתום ב2.00 מ' בחזית אחורית עפ"י תקנות סטיה ניכרת : גזוזטרא החורגת ב-2 מטר או 40% לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצד האחורי..- 40% הינו 2.73 מ', המוצע עומד במותר לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין מובא להכרעת ועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה בעניין המרפסת זיז. מרפסות גג: בקומת הגג המוצעת מפלס +18.20: מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ובחזית דרומית המרפסות המוצעות בתוך קווי הבניין - אין מניעה לאשר ממ"ד, מס' יח"ד, תכסית, חניה, גדרות, ניווד זכויות: לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות: עפ"י תוכנית 3907: סעיף 10(ה) הועדה המקומית רשאית לדון בתוספת בניה לדירות הגג מוצע בבקשה: תוספת קומה לבניין הקיים עפ"י המותר בתכנית, אין מניעה לאשר גובה בניה:		

מוצעת תוספת קומה תואמת תב"ע, גובה בניה תואם לקומה קיימת עפ"י תיק 05/932.6 אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: בתב"ע 9762:9 (ז) שלבי ביצוע הבנייה תעשה בהינף אחד. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה אדריכלית. מוצע בבקשה: תוספת מוצעת בקומה עליונה על בניה קיימת בעבירת בניה- יש להכשירה או להגיש מס' תיק היתר לקיים. חיזוק מבנים: התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קניינים: הבניה מוצעת הינה על גג משותף - עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין או הכניסה נשוא הבקשה, הוצגו 6 חתימות בעלי הכניסה מתוך 6 דיירים-אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית: תוספת בינוי ע"פ נספח מעל בניה קיימת בעבירת בניה. לא ניתן לאשר – יש להסיר מהבקשה או לחילופין להציג מספר היתר בניה. בניה על הגג מקובל תכנונית אין מניעה לאשר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: . אישור איכות הסביבה – לא נדרש, אין נגיעה בקרקע		

אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 19.02.24		
תוספת 5% השלמת קומת גג בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת חדר מחוזק תוספת מרפסות גג. תוספת קומה שלא בנסיגה של 1.2 מ' תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ בחזית מערבית בניה שלא בהינף אחד	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

להלן המלצת האגף:

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

בניה על הגג -אין מניעה לאשר

תוספת בינוי ע"פ נספח מעל בניה קיימת בעבירת בניה.

לא ניתן לאשר בינוי ע"ג עבירת בניה – יש להסיר מהבקשה או לחילופין להציג מספר היתר בניה.

פרסום:

פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת 5% השלמת קומת גג

בניה בשונה מנספח הבינוי

תוספת חדר מחוזק

תוספת מרפסות גג

תוספת קומה שלא בנסיגה של 1.2 מ'

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית מערבית

בניה שלא בהינף אחד

לא בוצע הליך פרסומי לעניין חריגת מרפסת הזיז מקווי הבניין

מובא להכרעת ועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0345.01</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לעמודה+בניה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוטשטין שרה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 51 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
642462	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

קיימת בקשה מקבילה לאותם המבקשים-

ת.ב. 23/345.2 – ממתין לתום מועד להגשת התנגדויות לאחר פרסום.

ת.ב. 23/345.00 – נסגרה מנהלתית לאחר שפוצלה ל2 בקשות פעילות.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30644 חלקה:32 ברחוב: מעגלות הרב פרדס 51, שכונת נווה יעקב.
בניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל מפלס +0.00 ו-3 קומות מתחת
ובו 32 יח"ד קיימות.
במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומה לדירה 32 בקומה 8 הכוללת שטח עיקרי של: 63.86 מ"ר
ומרפסת גג בשטח של 15.01 מ"ר ע"ג ממ"ד עתידי המבוקש בתיק מקביל מס' 23/345.2.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:
הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהניף אחד.
תום מועד הגשת התנגדויות: 18.6.24

אין מתנגדים לבקשה.

בעלויות

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

מידע קודם

	מתאריך	
מדובר בבקשה ברחוב: מעגלות הרב פרדס 51, שכונת נווה יעקב. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומה לדירה 32 בקומה 8 הכוללת שטח עיקרי של: 63.86 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 15.01 מ"ר ע"ג ממ"ד עתידי המבוקש בתיק מקביל מס' 23/345.2. פורסמה הקלה משלביות ביצוע לבניה בהניף אחד בקומת הגג כנדרש. בכללותה, הבקשה תואמת לנספח הבינוי על כן אין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים להלן : גבהים גובה סופי מותר עפ"י תכנית – +20.60 גובה מוצע – +20.10 תואם למותר יש להגביה את מעקה הגג לגובה של 1.10 מ' – גובה מעקה תיקני ולהראות את קולטי השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג בהתאם לנספח הבינוי. שטחי בניה – שטחים עיקריים נספח מס' 2 כולל טבלת שטחים לפיה: דירה מס' 32 זכאית	24/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לתוספת קומה בשטח של 61.88 מ"ר התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי אך השטח המוצע הינו: 63.86 מ"ר - חורג מעט מהמותר יש לדייק בחישוב השטח – ראה תיקונים ע"ג תכנית a מרפסת גג בתוספת הקומה המוצעת, מבוקשת מרפסת גג בתוך קווי הבניין המאושרים, ע"ג ממ"ד עתידי המבוקש בתיק מקביל 23/345.2 המוצע בהתאם לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר את מרפסת הגג בכפוף להוצאת היתר בתיק מס' 23/345.2 כאמור. תכנית חיזוקים הוראות התכנית – סעיף 4.1.2(ט) כוללות את הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 התקבל תצהיר מתכנן שלד בו הוצהר כי הוראות התכנית כוללות את הצורך בחיזוק המבנה אך המבנה אינו נדרש לחיזוקים. ע"ב צירך בארכיב האופטי אישור מטעם אינג' דייגו פרסובסקי מתאריך 15.5.23 עבור הגשה מס' 858331 אשר נסגרה מנהלתית. מדובר בהגשה אשר פוצלה ל2 בקשות פעילות הכוללות את התוספת המבוקשת, אשר כי הבניין הקיים לא יחוזק מאחר והתוספת מוגדרת "מותרת" כהגדרת סעיף 7.2.5.2 בת"י 413 חלק 3 ואינה חורגת מ2% ממסת המבנה המקורי. בנוסף, התקבל אישור מטעם אני פירו – מנהלת דסק שירות הלקוחות ובו נאמר כי במצב בו לא התווספו שטחים אלא נגרעו שטחים מהבקשה, אין מניעה להשתמש באישור זה לבקשה הנוכחית.		

מאחר ומדובר בתוספת קלה הכוללת דמוי אבן לפי פרט מהנדס יש לצרף להרמוניקה את פרט התוספת לאישור מנהל האגף בהתאם להנחיות המחלקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 642462 תחילת תוקף: 02/10/2021 ייעוד הקרקע: מגורים תכניות נוספות שחלות בחלקה: 1978,3907 א התכנית הנ"ל מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת	23/07/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בנייה מירבי / מספר קומות / מספר יח"ד המוצע תואם למותר נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט- מס' 2 – מחייב חלקית לעניין: מס' יח"ד מירבי, גובה בניין מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים המוצע תואם לנספח הבינוי. שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 7.1 (2) בהוראות התכנית: תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים. התוספת המוצעת אינו עונה לדרישה זו שכן מבוקשת תוספת לדירת המבקש בלבד ולא לכל הקומה. פורסמה הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד. כנדרש. קווי בניין #200f#א200f#הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: #200f#16.3.22#א200f#ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות בהתאם לסעיף 4.1.2 א (3) תותר תוספת קומה עליונה חדשה בבניינים מס' 51 במפלס +16.80 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיהן בהתאם למפורט בנספחי הבינוי.		

בהתאם לטבלה 5 בתקנון התכנית גובה קומות מותר מכל הכניסה הקובעת – 7 גובה קומות מוצע – 7 תואם למותר גבהים גובה סופי מותר עפ"י תכנית – +20.60 גובה מוצע – +20.10 תואם למותר יש להגביה את מעקה הגג לגובה של 1.10 מ' – גובה מעקה תיקני ולהראות את קולטי השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג בהתאם לנספח הבינוי. שטחי בניה – שטחים עיקריים נספח מס' 2 כולל טבלת שטחים לפיה: דירה מס' 32 זכאית לתוספת קומה בשטח של 61.88 מ"ר התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי אך השטח המוצע הינו: 63.86 מ"ר - חורג מעט מהמותר יש לדייק בחישוב השטח – ראה תיקונים ע"ג תכנית a מרפסת גג בתוספת הקומה המוצעת, מבוקשת מרפסת גג בתוך קווי הבניין המאושרים, ע"ג ממ"ד עתידי המבוקש בתיק מקביל 23/345.2 המוצע בהתאם לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר את מרפסת הגג בכפוף להוצאת היתר בתיק מס' 23/345.2 כאמור.		

התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – אושר 9.7.24 תכנית חיזוקים הוראות התכנית – סעיף 4.1.2(ט) כוללות את הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 ההתקבל תצהיר מתכנן שלד בו הוצהר כי הוראות התכנית כוללות את הצורך בחיזוק המבנה אך המבנה אינו נדרש לחיזוקים. ע"ב צירך בארכיב האופטי אישור מטעם אינג' דייגו פרסובסקי מתאריך 15.5.23 עבור הגשה מס' 858331 אשר נסגרה מנהלתית. מדובר בהגשה אשר פוצלה ל 2 בקשות פעילות הכוללות את התוספת המבוקשת, אושר כי הבניין הקיים לא יחוזק מאחר והתוספת מוגדרת "מותרת" כהגדרת סעיף 7.2.5.2 בת"י 413 חלק 3 ואינה חורגת מ 2% ממסת המבנה המקורי. בנוסף, התקבל אישור מטעם אני פירו – מנהלת דסק שירות הלקוחות ובו נאמר כי במצב בו לא התווספו שטחים אלא נגרעו שטחים מהבקשה, אין מניעה להשתמש באישור זה לבקשה הנוכחית. מאחר ומדובר בתוספת קלה לפי פרט מהנדס יש לצרף להרמוניקה את פרט התוספת כולל פירוט חומרים לאישור מנהל האגף בהתאם להנחיות המחלקה.		

הכנת נוסח פרסום	10/04/2024	הקלה משלכיות ביצוע בגין בניה שלא בהניף אחד.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	מאחר ומבוקשת מרפסת גג ע"ג ממ"ד המבוקש בתיק מקביל, הוצאת ההיתר תותנה בהפקת ההיתר בתיק מס' 23/345.2	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה ברחוב: מעגלות הרב פרדס 51, שכונת נווה יעקב.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומה לדירה 32 בקומה 8 הכוללת שטח עיקרי של: 63.86 מ"ר

ומרפסת גג בשטח של 15.01 מ"ר ע"ג ממ"ד עתידי המבוקש בתיק מקביל מס' 23/345.2.

פורסמה הקלה משלכיות ביצוע לבניה בהניף אחד בקומת הגג כנדרש.

בכללותה, הבקשה תואמת לנספח הבינוי

על כן אין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים להלן :

גבהים

גובה סופי מותר עפ"י תכנית – 20.60+

גובה מוצע – 20.10+

תואם למותר

יש להגביה את מעקה הגג לגובה של 1.10 מ' – גובה מעקה תיקני ולהראות את קולטי השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג בהתאם לנספח הבינוי.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

נספח מס' 2 כולל טבלת שטחים לפיה: דירה מס' 32 זכאית לתוספת קומה בשטח של 61.88 מ"ר

התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי

אך השטח המוצע הינו: 63.86 מ"ר - חורג מעט מהמותר

יש לדייק בחישוב השטח – ראה תיקונים ע"ג תכנית a

מרפסת גג

בתוספת הקומה המוצעת, מבוקשת מרפסת גג בתוך קווי הבניין המאושרים, ע"ג ממ"ד עתידי המבוקש בתיק מקביל 23/345.2 המוצע בהתאם לנספח הבינוי.

אין מניעה לאשר את מרפסת הגג בכפוף להוצאת היתר בתיק מס' 23/345.2 כאמור.

תכנית חיזוקים

הוראות התכנית – סעיף 4.1.2(ט) כוללות את הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413

-התקבל תצהיר מתכנן שלד בו הוצהר כי הוראות התכנית כוללות את הצורך בחיזוק המבנה

אך המבנה אינו נדרש לחיזוקים.

-ע"ב צירך בארכיב האופטי אישור מטעם אינג' דייגו פרסובסקי מתאריך 15.5.23

עבור הגשה מס' 858331 אשר נסגרה מנהלית.

מדובר בהגשה אשר פוצלה ל2 בקשות פעילות הכוללות את התוספת המבוקשת,

אשר כי הבניין הקיים לא יחוזק מאחר והתוספת מוגדרת "מותרת" כהגדרת סעיף 7.2.5.2 בת"י 413 חלק 3 ואינה חורגת מ2% ממסת המבנה המקורי.

בנוסף, התקבל אישור מטעם אני פירו – מנהלת דסק שירות הלקוחות ובו נאמר כי במצב בו לא התווספו שטחים אלא נגרעו שטחים מהבקשה, אין מניעה להשתמש באישור זה לבקשה הנוכחית.

מאחר ומדובר בתוספת קלה הכוללת דמוי אבן לפי פרט מהנדס

יש לצרף להרמוניקה את פרט התוספת לאישור מנהל האגף בהתאם להנחיות המחלקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0161.01</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מסחר, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	תוספת בניה תוספת ממ"מ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ .
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

תוצרת 53 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31299	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973	53	אזור תעשייה	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה באזור תעשייה עטרות , הכוללת 2 מבני תעשייה, במסגרת הבקשה מוצעים תוספות ושינויים למבנה הדרומי המשמש מפעל לייצור עוגיות , בעל 2 קומות גבוהות.

יש לציין כי עורך הבקשה לא ציין ייעוד על ההרמוניקה, וייעוד המבנה נלקח מבקשה קודמת בבניין זה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח תעשייתי, וממ"מ

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחזית מזרחית וכן ממ"מ.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע לא קיימים היתרים קודמים למעט ההיתר המקורי של המבנה

ישנה בקשה המקודמת בהליכי רישוי במחלקה בתיק 2022/161 במסגרתו מבוקשים שטחי בניה למבנה נשוא הבקשה

תיק זה טרם נידון לאישור בוועדה

על ע"ב לציין את התוספות המבוקשות בתיק זה ע"ג ההרמוניקה.

סוג בקשה: תוספת בניה

שימוש עיקרי: תעשייה

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק.

להלן נוסח ההקלות:

תוספת ממ"מ מחוץ לקו בניין

תוספת בניה מחוץ לקו בניין
- תוספת בניה בקו מגרש

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 09/04/2024 לא התקבלו התנגדויות

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/04/2024

איכות הסביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 25/06/2024

מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/04/2024

מחלקת דרכים- לא התקבל אישור.

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים מסמכי בעלות המוכיחים כי חברת "עבאדי" הינה הבעלים החוקי של המקום.

מידע קודם

מתאריך	
25/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון והשלמת הדברים הבאים:
	תנאים טרם דיון:
	יש להשלים תנאי של מחלקת איכה"ס ודרכים כתנאי לדיון נוסף בוועדה.
	שטח עיקרי מוצע:
	מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחזית מזרחית בהיקף של 58.37 מ"ר , תוספת השטח המוצע אינה עומד בתקנות ומוצעת בחריגה מקו בניין צידי ומגיעה עד לגבול המגרש, ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 2(6) חריגה מקו בניין צידי בקיר ללא פתחים תתאפשר בתנאי שיישאר מרווח של 2.70 מ' לפחות עד לגבול המגרש.
	מדובר במרווח של 3 מ' ולכן ניתנת חריגה של 30 ס"מ בלבד.
	יש לצמצם את הבינוי המוצע כאמור.
	ממ"מ מוצע:
	הממ"מ מוצע במרווח צידי, בחריגה בשיעור של 95 ס"מ, ע"פ מסמך המדיניות ניתנת חריגה של 2/3 מהמרווח, עומד במותר, אך השטח המוצע לפני דלת היציאה לממ"מ והקיר המשמש כ"קיר הדף" חורגים ומגיעים עד לגבול המגרש ולא ניתן לאשר.
	ניתן יהיה לאשר את הממ"ד באם הגישה אליו תתוכנן מתוך

המבנה הקיים. שטחים: התכנית החלה בחלקה זו כפופה לתכנית המתאר ומפנה אליה לעניין חישובי השטחים. ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר, שטח שייעודו הינו אזור תעשייה ניתן לבנות 224% משטח המגרש. שטח החלקה הינו 6691 מ"ר ולכן ניתן לבנות 14,987.8 מ"ר. ע"ב לא חישב את שטח המבנים הקיימים בחלקה, ואף החישוב שהראה ע"ג ההרמוניקה אינו נכון ומתייחס רק למבנה אחד. יש לחשב כנדרש בהתאם למה שהוגש בתיק 2023/161 ולא רן ייבחנו השטחים בשנית. בתעשייה יש לחשב את השטחים בנפח ולהוסיף חישוב זה מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 הריסות: ישנם סככות הבנויות ללא היתר המסומנות בהרמוניקה להריסה , נאי לקבלת היתר יהיה הריסת כלל עבירות הבניה. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות סימון המבוקש בבקשה 2023/161 ולרבות חישוב כלל השטח הקיים ועריכה גרפית נאותה וקריאה של התכניות. 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: 1689 א תחילת תוקף: 06/12/1973 ייעוד הקרקע: אזור תעשייה מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. תכניות כפופות: 1689 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 לתכנית זו. בדיקת התאמת המבוקש לתקנות ולחוק התכנון והבניה מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחזית מזרחית בהיקף של 58.37 מ"ר, תוספת השטח המוצע אינה עומד בתקנות ומוצעת בחריגה מקו בניין צידי ומגיעה עד לגבול המגרש,	25/07/2024	חוות דעת תכנונית

ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 2(6) חריגה מקו בניין צידי בקיר ללא פתחים תתאפשר בתנאי שיישאר מרווח של 2.70 מ' לפחות עד לגבול המגרש. מדובר במרווח של 3 מ' ולכן ניתנת חריגה של 30 ס"מ בלבד. יש לצמצם את הבינוי המוצע כאמור. יש לציין כי ע"ב ציין ע"ג ההרמוניקה כי שטח זה אושר בוועדה בעבר בתיק 14/327, מעיון בתיק זה עולה כי תיק זה נסגר ואינו פעיל משנת 2018, זאת ועוד הוועדה התירה שטח זה מאחר והיה מדובר במוסך, בבקשה הנוכחית מדבר במפעל לייצור עוגיות ולא מדובר בתוספת למוסך ולכן לא ניתן לאשר שטח זה. בנוסף מבוקשת תוספת של ממ"מ. בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: הממ"מ מוצע במרווח צידי, בחריגה בשיעור של 95 ס"מ, ע"פ מסמך המדיניות ניתנת חריגה של 2/3 מהמרווח, עומד במותר, אך השטח המוצע לפני דלת היציאה לממ"מ והקיר המשמש כ"קיר הדף" חורגים ומגיעים עד לגבול המגרש ולא ניתן לאשר. ניתן יהיה לאשר את הממ"ד באם הגישה אליו תתוכנן מתוך המבנה הקיים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5946.00 שנמסר בתאריך: 04/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 1689 הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין כאמור ואינו עומד בתקנות בניה המרווחים ולא ניתן לאשר.		

מספר קומות מס' קומות מירבי הינו 4 קומות וגובה בניה מירבי הינו +795 מעל פני הים. אין תוספת קומות בבקשה גבהים מס' קומות מירבי הינו 4 קומות וגובה בניה מירבי הינו +795 מעל פני הים. אין תוספת קומות בבקשה מספר יחידות דיור מבנה תעשייה שטחי בניה שטחים עיקריים: התכנית החלה בחלקה זו כפופה לתכנית המתאר ומפנה אליה לעניין חישובי השטחים.		

ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר, שטח שייעודו הינו אזור תעשייה ניתן לבנות 224% משטח המגרש. שטח החלקה הינו 6691 מ"ר ולכן ניתן לבנות 14,987.8 מ"ר. ע"ב לא חישב את שטח המבנים הקיימים בחלקה, ואף החישוב שהראה ע"ג ההרמוניקה אינו נכון ומתייחס רק למבנה אחד. יש לחשב כנדרש בהתאם למה שהוגש בתיק 2023/161 ולאר כן ייבחנו השטחים בשנית. בתעשייה יש לחשב את השטחים בנפח ולהוסיף חישוב זה מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 שטחי שרות: מבוקש ממ"מ בשטח של 12 מ"ר ברוטו ממדים כאמור מבוקש ממ"מ, לא ניתן לאשרו במתכונת המוצעת. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של חמישה בעלים נוספים בחלקה תנאים טרם דיון בקרה מרחבית אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/04/2024 איכות הסביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 25/06/2024 מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/04/2024 מחלקת דרכים- לא התקבל אישור.		

התנגדויות לא התקבלו הריסות: ישנם סככות הבנויות ללא היתר המסומנות בהרמוניקה להריסה , נאי לקבלת היתר יהיה הריסת כלל עבירות הבניה. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
תוספת ממ"מ מחוץ לקו בניין תוספת בניה מחוץ לקו בניין תוספת בניה בקו מגרש	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

6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור משרד הבריאות
11	אישור שירותי הכבאות
12	הריסת עבירות הבניה המסומנות וקבלת אישור מחלקת הפיקוח

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון והשלמת הדברים הבאים:

תנאים טרם דיון:

יש להשלים תנאי של מחלקת איכה"ס ודרכים כתנאי לדיון נוסף בוועדה.

שטח עיקרי מוצע:

מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחזית מזרחית בהיקף של 58.37 מ"ר, תוספת השטח המוצע אינה עומד בתקנות ומוצעת בחריגה מקו בניין צידי ומגיעה עד לגבול המגרש, ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 2(6) חריגה מקו בניין צידי בקיר ללא פתחים תתאפשר בתנאי שיישאר מרווח של 2.70 מ' לפחות עד לגבול המגרש.

מדובר במרווח של 3 מ' ולכן ניתנת חריגה של 30 ס"מ בלבד.

יש לצמצם את הבינוי המוצע כאמור.

ממ"מ מוצע:

הממ"מ מוצע במרווח צידי, בחריגה בשיעור של 95 ס"מ, ע"פ מסמך המדיניות ניתנת חריגה של 2/3 מהמרווח, עומד במותר, אך השטח המוצע לפני דלת היציאה לממ"מ והקיר המשמש כ"קיר הדף" חורגים ומגיעים עד לגבול המגרש ולא ניתן לאשר.

ניתן יהיה לאשר את הממ"ד באם הגישה אליו תתוכנן מתוך המבנה הקיים.

שטחים:

התכנית החלה בחלקה זו כפופה לתכנית המתאר ומפנה אליה לעניין חישובי השטחים.

ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר, שטח שייעודו הינו אזור תעשייה ניתן לבנות 224% משטח המגרש.

שטח החלקה הינו 6691 מ"ר ולכן ניתן לבנות 14,987.8 מ"ר.

ע"ב לא חישב את שטח המבנים הקיימים בחלקה, ואף החישוב שהראה ע"ג ההרמוניקה אינו נכון ומתייחס רק למבנה אחד.

יש לחשב כנדרש בהתאם למה שהוגש בתיק 2023/161 ולא ר כן ייבחנו השטחים בשנית.

בתעשייה יש לחשב את השטחים בנפח ולהוסיף חישוב זה מתחת לטבלת השטחים בטופס
1

הריסות:

ישנם סככות הבנויות ללא היתר המסומנות בהרמוניקה להריסה, נאי לקבלת היתר יהיה הריסת כלל עבירות הבניה.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות סימון המבוקש בבקשה 2023/161 ולרבות חישוב כלל השטח הקיים ועריכה גרפית נאותה וקריאה של התכניות.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2022/0092.03</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת לבניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נחום אוריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

אבא אחימאיר 13 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11288	תחילת תוקף	21/07/2009			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 03.07.1972 בת.ב 10.00/1971 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 20.06.2023 בת.ב 00.00/2022 ובו אושר "תוספת השלמת 5% קומת גג ומרפסות זיז".

- בתאריך 20.03.2024 בת.ב 2022/0092.01 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מרפסת".

- בתאריך 09.08.2015 בת.ב 2010/0677.00 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים".

- בתאריך 08.08.2018 בת.ב 2010/0677.01 ובו אושר "תוספת מרפסת סוכה לדירה 6".

- בתאריך 16.05.2022 בת.ב 2016/1204.00 ובו אושר "תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחימאיר 13, בניין מדורג בן 6 וקומת תת קרקעית.

גוש: 30642 חלקה: 21.

מצב מוצע:

חזית מערבית:

במפלס +8.40:

דירה מס' 7- מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

" הקלה מנספח בינוי וחריגה מקו לשם בנית מרפסת זיז בשטח של עד 12 מ"ר".

"הקלה מנספח בינוי בנית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' עד 2 מ'".

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

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

מידע קודם

	מתאריך	
המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 11288 ומקובל מבינה תכנונית. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. מרפסות : מוצגת תוכנית צל לדירה בקומה מתחת למבקש אשר אינה מרפסת סוכה. -יש לבטל את המרפסת העתידית המוצעת לשכן בחזית המערבית. -יש להגיש התחייבות כי ברגע שהדירה בקומה מתחת יהיו מעוניינים לבנות את המרפסת , המבקשים הצטרפו לבנות מרפסת דמה בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2022/92 כדי לעמוד בצמד מרפסות . תוכנית הצל תישאר בהתאם לתיק רישוי מס' 2022.92.	24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

הבאות: * 11288 -תחילת תוקף 21/07/2009, אזור מגורים מיוחד. כפיפות: * 3907 ב' תחילת תוקף 23/08/1991. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 11288 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 11288 קיים נספח בינוי מס' 1 מנחה למעט הנושאים בהם מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה ומס' קומות , קווי בניין ושטחי בנייה מרביים שהינם מחייבים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות כנדרש. מוצע בבקשה: במפלס +8.40: דירה מס' 7- מוצעת מרפסת זיז ושינוי בפתחים לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6642.00 שהוגש מיום 31.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף מרפסות) מס' קומות: לא מוצע תוספת בבקשה זו- לא רלוונטי.		

מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בנייה. שלביות ביצוע: תכנית 11288 סעיף 7 –" הבניה תבצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאח קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה כולל גמא נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתבקע ע"י הוועדה המקומית."- לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה: במפלס +8.40: דירה מס' 7- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין. בשטח- 12.00 מ"ר – עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש –"בנית מרפסת זיז בעומק העולה על מ-1.5 מ' "- עומד במותר. במרווח- תוכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי בניין סומנו ע"פ תוכנית נקודתית בכפוף לפרסום הקלה –קו בניין אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן –פורסמה הקלה כנדרש –"הקלה מנספח בינוי וחריגה קו בניין לשם בניית מרפסת זיז"- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		

ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המוצע בבקשה עומד בהוראות המחלקה – קיימת מרפסת זיז באותה חזית לדירה במפלס +12.68 ע"כ אין מניעה לאשר. מוצגת תוכנית צל לדירה בקומה מתחת למבקש אשר אינה מרפסת סוכה. -יש לבטל את המרפסת העתידית המוצעת לשכן בחזית המערבית. -יש להגיש התחייבות כי ברגע שהדירה בקומה מתחת יהיו מעוניינים לבנות את המרפסת , המבקשים הצטרפו לבנות מרפסת דמה בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2022/92 כדי לעמוד בצמד מרפסות. תוכנית הצל תישאר בהתאם לתיק רישוי מס' 2022.92. תימוכין קניינים: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שפ"ע: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 11288 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.		

חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 11288 ומקובל מבינה תכנונית. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי וחריגה מקו בנין לשם בניית מרפסת זיזית בשטח של עד 12 מ"ר הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ"מ עד 2 מ"מ	28/05/2024	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 11288 ומקובל מבינה תכנונית.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

מרפסות :

מוצגת תוכנית צל לדירה בקומה מתחת למבקש אשר אינה מרפסת סוכה.

-יש לבטל את המרפסת העתידית המוצעת לשכן בחזית המערבית.

-יש להגיש התחייבות כי ברגע שהדירה בקומה מתחת יהיו מעוניינים לבנות את המרפסת , המבקשים הצטרכו לבנות מרפסת דמה בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2022/92 כדי לעמוד בצמד מרפסות .

תוכנית הצל תישאר בהתאם לתיק רישוי מס' 2022.92.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2012/0752.06</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה 5% השלמת קומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פישמן יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

אהרון אשכולי 125, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8288	תחילת תוקף	19/12/2003	125	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 3 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת השלמת דירת גג לדירה 39.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של השלמת דירת גג לדירה מס' 39.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין זה, לתוספות בניה

לדירות בבניין,

ישנו היתר לתוספת בניה על הגג לדירת המבקש- דירה 39 בתיק 2012/725.5 , בגינו בוקשו תוספות בניה במפלס הדירה ותוספת קומה, ההיתר יצא בתאריך 07/02/2024

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

תוספת 5% השלמת קומת גג.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 09/04/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/05/2024

חוו"ד איכה"ס – לא נדרש

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש המבקש בבקשה החתום על ההגשה כבעל נכס חוקי בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
25/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
מדובר בבקשה להשלמת דירת גג ותוספת חדר מחוזק. קווי בניין:	

לא סומנו קווי הבניין כנדרש בהתאם למדידה שהתקבלה מתיק המידע ויש לסמן ע"מ לוודא עמידה בקווי בניין. יש לציין כי התוספת מוצעת בתחום קונטור קיים וניתן לראת כי היא עומדת בקו הבניין הכתום. תכנית צל להשלמת דירת הגג הוצגה תכנית צל להשלמת דירת הגג ליתר בעלי דירות הגג אך תכנית הצל שהוצגה מתעלמת לחלוטין מהתוספות העתידיות בגג ע"פ תב"ע, ולכן, יש להראות את התוספות ע"פ נספח ובהתאמה לתכנן תכנית צל וליידע את בעלי דירות הגג שטחים: שטח החלקה הינו 9321 מ"ר, ישנם 32 בעלי דירות גג בחלקה ולכן ניתן לכל דייר 14.56 מ"ר. מבוקש שטח בהיקף של 24.29 מ"ר, אך מוצע גם חדר מחוזק שחושב כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים החדש ניתן לחשב כשטח שירות, ולכן 24.29 פחות 12 מ"ר של החדר המחוזק, יוצא 12.29 מ"ר, ולכן השטח המוצע עומד במותר בכפוף לחישוב השטחים כנדרש. פרסום: נספח הבינוי הינו מחייב, בתקנון מפורט שהוועדה תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיה חריגה ממס' הקומות, שטחי בניה וקווי בניין וקווי בניין. מאחר ומוצעים שטחי בניה שלא מופיעים בנספח הבינוי נדרשת הכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה להשלמת דירת גג ככוללת לעיניין בנייה שלא לפי נספח בינוי. ליקויים גרפיים: ההרמוניקה הוגשה עם ליקויים גרפיים רבים ויש לתקן כפי שהוער.		

	25/07/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8288 תחילת תוקף: 19/12/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 2625 2625 א' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של השלמת דירת גג לדירה מס' 39 וכן תוספת של חדר מחוזק. נספח הבינוי הינו מחייב, בתקנון מפורט שהוועדה תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטונים ובלבד שלא תהיה חריגה ממס' הקומות, שטחי בניה וקווי בניין וקווי בניין.		

מאחר ומוצעים שטחי בניה שלא מופיעים בנספח הבינוי נדרשת הכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה להשלמת דירת גג ככוללת לעיניין בנייה שלא לפי נספח בינוי. בחינת השלמת דירת גג במדיניות מהנדס עיר: מדובר בדירת גג לדירת המבקש ישנו בינוי בגג שאושר בתיק 2012/752.5 מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר אין סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בנייה הוצגה תכנית צל להשלמת דירת הגג ליתר בעלי דירות הגג אך תכנית הצל שהוצגה מתעלמת לחלוטין מהתוספות העתידיות בגג ע"פ תב"ע, ולכן, יש להראות את התוספות ע"פ נספח ובהתאמה לתכנן תכנית צל וליידע את בעלי דירות הגג שטח החלקה הינו 9321 מ"ר, ישנם 32 בעלי דירות גג בחלקה ולכן ניתן לכל דייר 14.56 מ"ר. מבוקש שטח בהיקף של 24.29 מ"ר, אך מוצע גם חדר מחוזק שחושב כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים החדש ניתן לחשב כשטח שירות, ולכן 24.29 פחות 12 מ"ר של החדר המחוזק, יוצא 12.29 מ"ר, ולכן השטח המוצע עומד במותר בכפוף לחישוב השטחים כנדרש. שיפור אדריכלי- התקבל אישור מנהל האגף לעיניין שיפור אדריכלי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6506 שנמסר בתאריך: 28/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא סומנו קווי הבניין כנדרש בהתאם למדידה שהתקבלה מתיק המידע ויש לסמן ע"מ לוודא עמידה בקווי בניין.		

הקו שסומן ע"ג התכנית מראה כי המוצע חורג ממנו, אולם נראה כי סימון זה אינו מדויק ויש לתקן. מספר קומות מס' קומות מותר ע"פ תכנית הינו 4 קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מבנה, אין תוספת גובה. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים:		

מוצעים שטחים מכח 5% השלמת דירת גג שנבחנו לעיל. שטחי שרות: מוצע חדר מחוזק שחושב כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים החדש ניתן לחשב כשטח שירות , ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק שחושב כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים החדש ניתן לחשב כשטח שירות השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בחינת השלמת דירת גג במדיניות מהנדס עיר: מדובר בדירת גג לדירת המבקש ישנו בינוי בגג שאושר בתיק 2012/752.5 מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר אין סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בנייה הוצגה תכנית צל להשלמת דירת הגג ליתר בעלי דירות הגג אך תכנית הצל שהוצגה מתעלמת לחלוטין מהתוספות העתידיות בגג ע"פ תב"ע, ולכן, יש להראות את התוספות ע"פ נספח ובהתאמה לתכנון תכנית צל וליידע את בעלי דירות הגג		

שטח החלקה הינו 9321 מ"ר, ישנם 32 בעלי דירות גג בחלקה ולכן ניתן לכל דייר 14.56 מ"ר. מבוקש שטח בהיקף של 24.29 מ"ר, אך מוצע גם חדר מחוזק שחושב כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים החדש ניתן לחשב כשטח שירות, ולכן 24.29 פחות 12 מ"ר של החדר המחוזק, יוצא 12.29 מ"ר, ולכן השטח המוצע עומד במותר בכפוף לחישוב השטחים כנדרש. שיפור אדריכלי- התקבל אישור מנהל האגף לעיניין שיפור אדריכלי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 שכנים מבעלי בניין אשכולי 125 בפתיחת התיק תנאים טרם דיון		

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/05/2024 חוו"ד איכה"ס – לא נדרש התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע: תוספות הבניה המוצעות בחזיתות בכל בניין תיבנה בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכד' לרווחת הדירה שמעל- לא רלוונטי לבקשה הבניה על הגג תיבנה עבור כל דירה בנפרד תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/03/2024	תוספת 5% השלמת קומת 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

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מדובר בבקשה להשלמת דירת גג ותוספת חדר מחוזק.

קווי בניין:

לא סומנו קווי הבניין כנדרש בהתאם למדידה שהתקבלה מתיק המידע ויש לסמן ע"מ לוודא עמידה בקווי בניין.

יש לציין כי התוספת מוצעת בתחום קונטור קיים וניתן לראת כי היא עומדת בקו הבניין הכתום.

תכנית צל להשלמת דירת הגג

הוצגה תכנית צל להשלמת דירת הגג ליתר בעלי דירות הגג אך תכנית הצל שהוצגה מתעלמת לחלוטין מהתוספות העתידיות בגג ע"פ תב"ע, ולכן, יש להראות את התוספות ע"פ נספח ובהתאמה לתכנית צל וליידע את בעלי דירות הגג

שטחים:

שטח החלקה הינו 9321 מ"ר, ישנם 32 בעלי דירות גג בחלקה ולכן ניתן לכל דייר 14.56 מ"ר.

מבוקש שטח בהיקף של 24.29 מ"ר, אך מוצע גם חדר מחוזק שחושב כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים החדש ניתן לחשב כשטח שירות, ולכן 24.29 פחות 12 מ"ר של החדר המחוזק, יוצא 12.29 מ"ר, ולכן השטח המוצע עומד במותר בכפוף לחישוב השטחים כנדרש.

פרסום:

נספח הבינוי הינו מחייב, בתקנון מפורט שהוועדה תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיה חריגה ממס' הקומות, שטחי בניה וקווי בניין

וקווי בניין.

מאחר ומוצעים שטחי בניה שלא מופיעים בנספח הבינוי נדרשת הכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה להשלמת דירת גג ככוללת לעיניין בנייה שלא לפי נספח בינוי.

ליקויים גרפיים:

ההרמוניקה הוגשה עם ליקויים גרפיים רבים ויש לתקן כפי שהוער.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2012/0023.05</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברטרם יחזקאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיא
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	57

כתובת האתר

לאה גולדברג 6 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
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			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

- בתאריך 14.10.2017 בת.ב 2016/1063.00 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 17.12.2018 בת.ב 2016/1063.01 ובו אושר "בניית מרפסת בחזית דרומית ויציאה לחצר

בחזית צפונית ודרומית".

- בתאריך 20.06.2013 בת.ב 2012/0023.00 ובו אושר "תוספת מרפסות חופפות ותוכנית צל".
- בתאריך 11.11.2021 בת.ב 1980/0017.02 ובו אושר "תוספת ממ"ד, ריצוף חצר וגדר".
- בתאריך 07.03.2022 בת.ב 1980/0017.04 ובו אושר "תוספת מרפסות".
- בתאריך 17.06.2020 בת.ב 2017/0004.00 ובו אושר "שינוי מיקום מרפסת זיזית מאושרת".
- בתאריך 24.05.2021 בת.ב 1980/0017.03 ובו אושר "מרפסת".
- בתאריך 02.03.2015 בת.ב 2012/0023.01 ובו אושר "תוספת מרפסות חופפות ותוכנית צל".
- בתאריך 24.08.2015 בת.ב 2014/0169.00 ובו אושר "תוספת מרפסות חופפות ותוכנית צל".
- בתאריך 16.06.2019 בת.ב 2012/0023.02 ובו אושר "פתח יציאה לחצר".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב לאה גולדברג 2 בניין בן 5 קומות.

גוש: 30645 חלקה: 55.

מצב מוצע:

חזית דרום מערבית:

קומה ב' במפלס +60.5:

דירה מס' 13 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה המבוקשת.

קומה ד' במפלס +00.14:

דירה מס' 25 - מוצעת מרפסת דמה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"בנית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין ובעומק של 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים".

תום מועד התנגדויות בתאריך 2024.06.04 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 55 .

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

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת חזית מערבית: קומה ב' במפלס +60.5: דירה מס' 13 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה המבוקשת , לדירה זו קיימת מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר בחזית דרומית. שטח המרפסת המוצעת הינו 11.66 מ"ר- מאחר וקיימת מרפסת מקורה לדירה זו ונדרש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לשתי דירות נוספות מעל דירה זו לא ניתן לאשר את כל שטח המרפסת המוצעת , יש לצמצם בהתאם לדירוג הנדרש כך שתוצע מרפסת שאינה מקורה בלבד מאחר ואין זכויות בניה עבודה. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן-עומד במותר. קומה ד' במפלס +00.14: דירה מס' 25 - מוצעת מרפסת דמה- יש להציג את מרפסת הדמה בהתאם לשינוי הנדרש בתוכנית צל כך שלא תקרה את המרפסת המוצעת.

תוכנית צל הוצגה תוכנית צל לעמודה זו. יש לתקן את תכנית הצל באופן שתאפשר מרפסות סוכה לכל דירות העמודה יש להציג מרפסות שאינן מקורות בלבד מאחר ואין זכויות בניה עבורם כי לכל דירות העמודה קיימות מרפסות מקורות בסך 12 מ"ר. -יש להציג חתימת בעלי הדירות לשינוי הנדרש בתכנית הצל ע"ג ההרמוניקה. -נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9831 תחילת תוקף: 13/05/2010 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

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. סטייה ניכרת: בתוכנית 3907- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 3907- בניין זה ע"פ תשריט ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח לבניין זה הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5200/2023 שהוגש מיום 2023.02.05 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המוצעת חורג מקווי הבניין המאושרים-(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו.		

מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות. מרפסת זיז: מצב מוצע: חזית מערבית: קומה ב' במפלס +60.5: דירה מס' 13 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה המבוקשת , לדירה זו קיימת מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר בחזית דרומית. שטח המרפסת המוצעת הינו 11.66 מ"ר- מאחר וקיימת מרפסת מקורה לדירה זו ונדרש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לשתי דירות נוספות מעל דירה זו לא ניתן לאשר את כל שטח המרפסת המוצעת , יש לצמצם בהתאם לדירוג הנדרש כך שתוצע מרפסת שאינה מקורה בלבד מאחר ואין זכויות בניה עבודה. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן-עומד במותר. קומה ד' במפלס +00.14: דירה מס' 25 - מוצעת מרפסת דמה- יש להציג את מרפסת הדמה בהתאם לשינוי הנדרש בתוכנית צל כך שלא תקרה את המרפסת המוצעת. תוכנית צל		

הוצגה תוכנית צל לעמודה זו. יש לתקן את תכנית הצל באופן שתאפשר מרפסות סוכה לכל דירות העמודה יש להציג מרפסות שאינן מקורות בלבד מאחר ואין זכויות בניה עבורם כי לכל דירות העמודה קיימות מרפסות מקורות בסך 12 מ"ר. -יש להציג חתימת בעלי הדירות לשינוי הנדרש בתכנית הצל ע"ג ההרמוניקה. ממ"ד: לא מוצע בבקשה הנ"ל ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: לא מוצע בבקשה הנ"ל תוספות בנייה ע"כ סעיף שלביות ביצוע לא רלוונטי לבקשה. תימוכין קניינים: אין נגיעה בקרקע משותפת לכן אין צורך בהצגת תימוכין קניינים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי לבקשה זו . אישור שפ"ע: לא רלוונטי לבקשה זו.		

נוהל בקרה הנדסית: תוכנית 3907-לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המרפסת המוצעת אינה מקובלת יש לתקנה כמפורט לעיל בסעיף מרפסות. -נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין ובעומק של 2 מטר בשונה מ-1.5 מטר המותרים	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

חזית מערבית:

קומה ב' במפלס +60.5:

דירה מס' 13 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה המבוקשת ,

לדירה זו קיימת מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר בחזית דרומית.

שטח המרפסת המוצעת הינו 11.66 מ"ר- מאחר וקיימת מרפסת מקורה לדירה זו ונדרש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לשתי דירות נוספות מעל דירה זו לא ניתן לאשר את כל שטח המרפסת המוצעת , יש לצמצם בהתאם לדירוג הנדרש כך שתוצע מרפסת שאינה מקורה בלבד מאחר ואין זכויות בניה עברה.

בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.

במרווח- קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן-עומד במותר.

קומה ד' במפלס +00.14:

דירה מס' 25 - מוצעת מרפסת דמה- יש להציג את מרפסת הדמה בהתאם לשינוי הנדרש בתוכנית צל כך שלא תקרה את המרפסת המוצעת.

תוכנית צל

הוצגה תוכנית צל לעמודה זו.

יש לתקן את תכנית הצל באופן שתאפשר מרפסות סוכה לכל דירות העמודה

יש להציג מרפסות שאינן מקורות בלבד מאחר ואין זכויות בניה עבורם כי לכל דירות העמודה קיימות מרפסות מקורות בסך 12 מ"ר.

-יש להציג חתימת בעלי הדירות לשינוי הנדרש בתכנית הצל ע"ג ההרמוניקה.

-נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2000/0584.05</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד שינוי מיקום מחסן והגדלת מחסן קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עשור ניסים
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 48, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1078179	תחילת תוקף	03/08/2024			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
3119	תחילת תוקף	04/11/1982			
4956	תחילת תוקף	24/03/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 04.11.1982 בת.ב 1982/0406.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 21.09.1983 בת.ב 1982/0406.01 ובו אושר "שינויים בבניין קיים".

- בתאריך 15.05.1995 בת.ב 1982/0406.02 ובו אושר "בניית מחסנים".

- בתאריך 23.05.2017 בת.ב 1982/0406.03 ובו אושר "היתר בניה לתוספת מבנה ומרפסת".

- בתאריך 13.02.2019 בת.ב. 1982/0406.04 ובו אושר "חידוש היתר 111248 בתיק רישוי 1982/406.03".

- בתאריך 06.07.2021 בת.ב. 1982/0406.05 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד קיימת".

- בתאריך 15.02.2001 בת.ב. 2000/0584.00 ובו אושר "תוספת בנייה".

- בתאריך 17.02.2002 בת.ב. 2000/0584.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע: ומחסן מתחת לתוספת".

- בתאריך 27.07.2009 בת.ב. 2000/0584.03 ובו אושר "תוספת בקומה ב'- ג'".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הנרי מורגנטאו 48 בניין מדורג.

גוש: 30719 חלקה: 17

מצב מוצע:

קומת מחסנים במפלס -2.50 :

מוצע הרחבה של מחסן.

קומת קרקע מפלס +0.00:

דירה מס' 1- מוצע ממ"ד ומחסן.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" לצורך הוספת ממ"ד ".

"מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל-8% המותרים".

"שינוי מיקום מחסן מאושר לטובת בניית ממ"ד עם קיר לטובת חלון הדף ממ"ד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 11.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17.

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

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מחסנים- מאחר ולדירה זו אושרו שני מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר לא ניתן לאשר שטחי אחסנה נוספים מאחר ואין מקור זכויות וגם היינו חורג מקווי בניין מאושרים ומוצע עד גבול המגרש.	
אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש וזה בכפוף לצמצום שטח המחסן ל-20 מ"ר בהתאם למה שאושר בהיתר בניין וכן שהגבול המחסן לא יחרוג מגבול הדירה המבוקשת .	
ממ"ד-המוצע היינו בתת הקרקע מאחר והמבנה הינו מדורג לא ניתן להציג עמודת ממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.	
-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.	
נספח בינוי:	
בתכנית - 4956 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה .	
במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:	
" לצורך הוספת ממ"ד "	
"מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל-8% המותרים" .	
"שינוי מיקום מחסן מאושר לטובת בניית ממ"ד עם קיר לטובת חלון הדף ממ"ד".	
מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי.	
לאחר תיקון הבקשה תובא להכרעת הוועדה בנושא.	

מחסנים: לדירה זו קיימים שני מחסנים אחד במפלס -2.50- בשטח- 18.54 מ"ר והשני במפלס +0.00 בשטח- 20 מ"ר. קומת מחסנים במפלס -2.50 : מאחר ולדירה זו אושרו שני מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר לא ניתן לאשר שטחי אחסנה נוספים מאחר ואין מקור זכויות וגם היינו חורג מקווי בניין מאושרים ומוצע עד גבול המגרש. קומת קרקע מפלס +0.00: דירה מס' 1- מוצע שינוי מיקום מחסן שאושר בתיק רישוי מס' 1982/406.02 לצורך מיקום ממ"ד במיקום זה כי לא ניתן למקם את הממ"ד במיקום אחר ומאחר שנדרש לאוורור הממ"ד חלון. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש וזה בכפוף לצמצום שטח המחסן ל-20 מ"ר בהתאם למה שאושר בהיתר בניין וכן שהגבול המחסן לא יחרוג מגבול הדירה המבוקשת . ממ"ד: הממ"ד המוצע היינו בתת הקרקע מאחר והמבנה הינו מדורג לא ניתן להציג עמודת ממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש להציג תוכנית צל לדירה המקבילה +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. -יש להציג חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון:		

אישור איכות הסביבה: - יש להשלים תנאי זה 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4956 תחילת תוקף: 24/03/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 4956 - תחילת תוקף 24/03/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: * 2263 ג'-תחילת תוקף 04/09/198, אזור מגורים 4. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה.	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית 4956 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית - 4956 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במסגרת הבקשה פורסמו הקלות: " לצורך הוספת ממ"ד ". "מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל-8% המותרים" . "שינוי מיקום מחסן מאושר לטובת בניית ממ"ד עם קיר לטובת חלון הדף ממ"ד". מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי. לאחר תיקון הבקשה תובא להכרעת הוועדה בנושא. מוצע בבקשה: קומת מחסנים במפלס -2.50 : מוצע הרחבה של מחסן- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מחסנים). קומת קרקע מפלס +0.00: דירה מס' 1- מוצע ממ"ד ומחסן- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים מחסנים וממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5267.00 שהוגש מיום 20.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המחסן והממ"ד המוצעים בחזית צפונית בתחום קווי בניין מאושרים. המחסן המוצע בחזית הדרומית חורג מקווי בניין מאושרים-		

(ראה סעיף מחסנים). מס' קומות: מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה זו הם מחסנים וממ"ד ראה סעיפים בהתאם. מחסנים: לדירה זו קיימים שני מחסנים אחד במפלס -2.50- בשטח- 18.54 מ"ר והשני במפלס +0.00 בשטח- 20 מ"ר. קומת מחסנים במפלס -2.50 : מוצע הרחבה של מחסן שאושר בתיק רישוי מס' 2000/584.00 . קיים מחסן בשטח- 18.54 מ"ר. מוצע הרחבה בשטח- 16.06 מ"ר. מאחר ולדירה זו אושרו שני מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר לא ניתן לאשר שטחי אחסנה נוספים מאחר ואין מקור זכויות וגם היינו חורג מקווי בניין מאושרים ומוצע עד גבול המגרש. קומת קרקע מפלס +0.00: דירה מס' 1- מוצע שינוי מיקום מחסן שאושר בתיק רישוי מס' 1982/406.02 לצורך מיקום ממ"ד במיקום זה כי לא ניתן למקם את הממ"ד במיקום אחר ומאחר שנדרש לאוורור הממ"ד חלון. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש וזה בכפוף לצמצום		

שטח המחסן ל-20 מ"ר בהתאם למה שאושר בהיתר בניין וכן שהגבול המחסן לא יחרוג מגבול הדירה המבוקשת . שלביות ביצוע: תכנית 4956 סעיף (9 ט') – 1. "תוספת שנמצאות אחת מתחת לשנייה יבנו בהינף אחד בלבד" - לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "תוספת שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד" – לא רלוונטי לבקשה זו. 3. בכל מקרה לא תותר בניה על עמודים- לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומת קרקע מפלס +0.00: דירה מס' 1- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הממ"ד המוצע היינו בתת הקרקע מאחר והמבנה הינו מדורג לא ניתן להציג עמודת ממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש להציג תוכנית צל לדירה המקבילה +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים:		

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להציג חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-200 מ"ר אך יש נגיעה בקרקע- יש להשלים תנאי זה כנדרש. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 27.06.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4956 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: מחסנים- מאחר ולדירה זו אושרו שני מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר לא ניתן לאשר שטחי אחסנה נוספים מאחר ואין מקור זכויות וגם היינו חורג מקווי בניין מאושרים ומוצע עד גבול המגרש. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש וזה בכפוף לצמצום שטח המחסן ל-20 מ"ר בהתאם למה שאושר בהיתר בניין וכן שהגבול המחסן לא יחרוג מגבול הדירה המבוקשת . ממ"ד-המוצע היינו בתת הקרקע מאחר והמבנה הינו מדורג לא ניתן להציג עמודת ממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לצורך הוספת ממ"ד מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל-8% המותרים שינוי מיקום מחסן מאושר לטובת בניית ממ"ד עם קיר חיצוני לטובת חלון הדף לממ"ד	21/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

מחסנים- מאחר ולדירה זו אושרו שני מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר לא ניתן לאשר שטחי אחסנה נוספים מאחר ואין מקור זכויות וגם היינו חורג מקווי בניין מאושרים ומוצע עד גבול המגרש.

אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש וזה בכפוף לצמצום שטח המחסן ל-20 מ"ר בהתאם למה שאושר בהיתר בניין וכן שהגבול המחסן לא יחרוג מגבול הדירה המבוקשת.

ממ"ד-המוצע היינו בתת הקרקע מאחר והמבנה הינו מדורג לא ניתן להציג עמודת ממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

נספח בינוי:

בתכנית - 4956 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה .

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" לצורך הוספת ממ"ד "

"מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל-8% המותרים" .

"שינוי מיקום מחסן מאושר לטובת בניית ממ"ד עם קיר לטובת חלון הדף ממ"ד".

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי.

לאחר תיקון הבקשה תובא להכרעת הוועדה בנושא.

מחסנים:

לדירה זו קיימים שני מחסנים אחד במפלס -2.50 בשטח- 18.54 מ"ר והשני במפלס +0.00 בשטח- 20 מ"ר.

קומת מחסנים במפלס -2.50 :

מאחר ולדירה זו אושרו שני מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר לא ניתן לאשר שטחי אחסנה נוספים מאחר ואין מקור זכויות וגם היינו חורג מקווי בניין מאושרים ומוצע עד גבול המגרש.

קומת קרקע מפלס +0.00:

דירה מס' 1- מוצע שינוי מיקום מחסן שאושר בתיק רישוי מס' 1982/406.02 לצורך מיקום ממ"ד במיקום זה כי לא ניתן למקם את הממ"ד במיקום אחר ומאחר שנדרש לאזור הממ"ד חלון.

אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש וזה בכפוף לצמצום שטח המחסן ל-20 מ"ר בהתאם למה שאושר בהיתר בניין וכן שהגבול המחסן לא יחרוג מגבול הדירה המבוקשת .

ממ"ד:

הממ"ד המוצע היינו בתת הקרקע מאחר והמבנה הינו מדורג לא ניתן להציג עמודת ממ"דים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

-יש להציג תוכנית צל לדירה המקבילה +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קניינים:

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

-יש להציג חתימות של השכנים כנדרש.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

- יש להשלים תנאי זה 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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2000/0425.12</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוינזון אלכסנדר
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

ברכת אברהם 10, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
231068	תחילת תוקף	03/01/2020	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4510

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמת שלמה, הכוללת מבנה מגורים בעל 3 קומות מעל קומת מסחר כפולה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים לדירה מס' 24 הכוללת תוספת קומה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 6.00 + קומה שלישית : מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה.

מפלס 9.00 + קומה רביעית מוצעת : מוצעת תוספת של קומה לדירה זו 24 הכוללת שטח עיקרי מוצע בהיקף של 58.23 מ"ר וכן מרפסות גג בהיקף כולל של 22.36 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע לא קיימים היתרים רלוונטים מלבד ההיתר המקורי של הבניין.

ישנה בקשה המקודמת בהליכי רישוי שאושרה כבר בוועדה ונמצאת לפני סגירה בתיק 2000/425.11 , בתיק זה בקשו תוספות גג לשני הדירות הנוספות בקומה זו.

סוג בקשה: תוספת בנייה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד

הקלה בדבר הנמכת מעקה גג קיים.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות 09/04/2024

לא הוגשו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה

מידע קודם

	מתאריך	
מדובר בתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 התאמת נספח. מרפסות הגג המוצעות אינן תואמות נספח, המרפסת הדרומית מבוקשת בשטח המוצמד לדירת המבקש ואין מניעה לאשרה, המרפסת הפנימית המבוקשת הגובלת עם דירת השכן מבוקשת בשטח משותף ויש להביא הסכמות שכנים בגין שטח זה יש לתקן את ההערות והליקויים כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	22/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 231068 תחילת תוקף: 03/01/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מחליפה את	22/08/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית מתאר 62 ותכנית 7482 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: קווי בניין גובה ומספר קומות ע"פ המופיע בנספח מספר יח"ד שטחים הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי בתכנית זו קיים נספח בינוי מפורט. הבקשה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס + 6.00 קומה שלישית : מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה. מיקום המדרגות תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. מפלס + 9.00 קומה רביעית מוצעת : מוצעת תוספת של קומה לדירה זו 24 הכוללת שטח עיקרי מוצע בהיקף של 58.23 מ"ר וכן מרפסות גג בהיקף כולל של 22.36 מ"ר. התוספת תואמת נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. מרפסות הגג המוצעות אינן תואמות נספח, המרפסת הדרומית מבוקשת בשטח המוצמד לדירת המבקש ואין מניעה לאשרה, המרפסת הפנימית המבוקשת הגובלת עם דירת השכן מבוקשת בשטח משותף ויש להביא הסכמות		

שכנים בגין שטח זה מוצעת הנמכת מעקה קיים בדומה למה שאושר בתיק 2000/425.11 , פורסמה הקלה בגין הנמכה זו ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6098.00 שנמסר בתאריך: 13/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 231068 התוספת המבוקשת נמצאת בתחום קווי הבניין מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4, מוצעת קומה רביעית כמותר. גבהים אין חריגות מגובה מותר מספר יחידות דיור		

מספר יח"ד מירבי ע"פ תכנית הינו 48 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 58.23 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, ע"ג הנספח מפורטים השטחים ע"פ חישוב ספציפי לכל דירה התוספת המוצעת תואמת במדויק את נספח הבינוי לרבות המידות ואין מניעה לאשר. שטחי בניה – שטחי מרפסות מוצעת תוספת של מרפסות גג בהיקף של 22.36 מ"ר ואין מניעה לאשר שטחי שרות: לא מוצע ממדים בבקשה לא מוצע פתרון מיגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת 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		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
מרפסות הגג המוצעות אינן תואמות נספח, המרפסת הדרומית מבוקשת בשטח המוצמד לדירת המבקש, המרפסת הפנימית המבוקשת הגובלת עם דירת השכן מבוקשת בשטח משותף ויש להביא הסכמות שכנים בגין שטח זה		

תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש חיזוק מבנים: בתב"ע זו קיים סעיף חיזוק מבנים" "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין הופק לאחר שנת 1980 ולכן אין צורך בחיזוק התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית בינוי תואם נספח, אין מניעה תכנונית לאשר		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/03/2024	הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהנף אחד הקלה בדבר הנמכת מעקה גג קיים.

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 בתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 התאמת נספח.

מרפסות הגג המוצעות אינן תואמות נספח, המרפסת הדרומית מבוקשת בשטח המוצמד לדירת המבקש ואין מניעה לאשרה, המרפסת הפנימית המבוקשת הגובלת עם דירת השכן מבוקשת בשטח משותף ויש להביא הסכמות שכנים בגין שטח זה

יש לתקן את ההערות והליקויים כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2017/1021.01</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות בחזית צפונית ומערבית ותוספת 5% השלמת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי יעקב
עורך הבקשה	מולדבסקי יצחק
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

אבא אחימאיר 9, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	516	אזור מגורים רב קומות	2961

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 6 קומות וקומה שביעית חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת של מרפסות זיזיות לדירה 35 וכן השלמת דירת גג קיימת לדירה זו

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +15.40 קומה ו': מוצעת תוספת של שני מרפסות זיז לדירה, אחת בחלק המזרחי ואחת בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 12 מ"ר.

מפלס +18.20 קומה ז': מוצעת השלמת דירת גג לקומת קיימת בהיקף של 20 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 7.74 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בניה לבנית תוספת הקומה הקיימת לדירה זו בתיק 2017/481, ההיתר הופק בתאריך 01/01/2020 במסגרתו בקשו 25 מ"ר על הגג וכן חדר מחוזק 12 מ"ר.

סוג בקשה: תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

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

-תוספת 5% השלמת גג

בניית מרפסת בעומק פחות מ2 מ בחזית צידית 10% מגבול מגרש

בניית מרפסת בעומק 2 מ בחזית קדמית 40% מגבול מגרש

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 30/05/2023, התקבלה התנגדות אחת.

מאוחר יותר בעקבות הנחיית מנהל נאגף לתכנון תכנית צל, התיק יצא לפרסום נוסף, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 23/04/2024, והתקבלה התנגדות נוספת על זו שהוגשה בפתיחת התיק.

וכעת יש שני התנגדויות לבקשה.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 06/08/2023

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 204/06/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש בעל הנכס החתום על ההגשה..

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024 הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מדובר בתוספת מרפסות זיזית ותוספת 5% השלמת דירת גג הוצגו תכניות צל ומרפסות דמה בגין המרפסות המוצעות, והתקבל אישור מנהל האגף לעיניין שיפור אדריכלי אין מניעה לאשר את המבוקש. התקבלו שני התנגדויות בתיק התקבלו שני התנגדויות בתיק. להלן עיקרי הדברים: דיירת דירה 13 שאינה מפרטת את התנגדותה אלא רק טוענת שזה מפריע ולא מוצדק ולא מנמקת את עיקרי ההתנגדות. מר יוסף רבין המתגורר כמה דירות מתחת לדירת המבקש מתנגד למרפסות סוכה המוצעות מאחר והם יפגעו ל בסוכתו העתידי, מת נ גד לבניה על הגג המשותף מחשש לפגיעה בדוד השמש עתידי שין לו וירצה לשים בעתיד , מתנגד מחמת החשש לתוספת יח"ד נוספת, רוצה פינוי בינוי. מעיון בתכנית, תוכננו מרפסות סוכה לכלל הדיירים, מתוך מחשבה מושכלת ותכנונית לכולם, ותכנית זו אף אושרה ע"י האגף.	
24/07/2024 חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3907 א' תחילת תוקף: 23/08/1991	

ייעוד הקרקע: אזור מגורים רב קומות מספר נספח רלוונטי - תכניות כפופות: 1713 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 כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: 1. תוספת קומה – אין תוספת קומה 2. גובה המבנה – אין תוספת גובה 3. מספר יח"ד- אין תוספת יח"ד 4. הקטנת מרווחים – המרפסות חורגות מקו הבניין אולם ניתן לאשרן כפי שיפורט בחו"ד הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי מפלס +15.40 קומה ו': מוצעת תוספת של שני מרפסות זיז לדירה, אחת בחלק המזרחי ואחת בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 12 מ"ר. בניין זה הינו בניין המופיע בנקודה שחורה בתכנית 3907 אולם תכנית 3907א מבטלת את האיסור לאי בנייה בבניין זה ולכן ניתן לאשר בו תוספות בניה/ מרפסות.		

ישנו סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי בניין אולם לפי חו"ד של עו"ד יניב טאיר ניתן לאשר מרפסות בתב"ע זו מעבר לקו בניין כתום ולבחון אותן ע"פ התקנות, ולכן אין מניעה לאשר חריגה זו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים כמפורט: בחינת עמידת המרפסות בתקנות התכנון והבניה: עומק: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לבקש מרפסת עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת בחלק המזרחי הגדולה יותר מבוקשת בעומק של 2.00 מ' ופורסמה הקלה בגין עומקה ואין מניעה לאשר, המרפסת השניה מבוקשת בעומק של 1.35 מ"ר ואין מניעה לאשר. שטח: שני המרפסות מבוקשות בשטח כולל של 12 מ"ר כאשר ע"פ התקנות ניתן לאפשר מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטחי המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת הצפונית הקטנה חורגת מקו בניין כתום בשיעור של 1.35 מ' ברוחבה, ע"פ חו"ד של עו"ד יניב טאיר מתאריך 31/12/2019 עולה כי ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין במקומות בהן אין קו בניין כמו במקרה הנוכחי בתב"ע זו, החריגה הינה מקו בניין צידי כאשר ניתן לאפשר 10% , מדובר במרווח של 13.40 מ' , החריגה הינה 1.35 מ' המהווה 10 אחוז מהמרווח כמותר ואין מניעה לאשר. המרפסת השניה מבוקשת בחריגה מקו בניין קדמי, כאשר המרווח הינו 9.68 מ' , המרפסת חורגת בשיעור של 2 מ' המהווה 40% מהמרווח כמותר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר בעלי דירות העמודה.		

צמד מרפסות: הוצגו מרפסות דמה והתקבלו חתימות הדיירים הרלוונטים. מפס +18.20 קומה ז': מוצעת השלמת דירת גג לקומת קיימת בהיקף של 20 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 7.74 מ"ר. השלמת דירת הגג מבוקשת במסגרת של 5% הקלה בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין זה: מדובר בדירת הגג ישנו בינוי בקומת גג קיים ומאושר בהיתר בתיק 17/481 מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין תוספת זו הוצגה תכנית צל והובאה לעינו של מנהל האגף, התכנית יצאה לפרסום טרם הדיון התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/7075.00 שנמסר בתאריך: 13/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה. המרפסות חורגת מקו בניין כתום כפי שפורט ואין מניעה לאשר בהתאם לחו"ד.		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 8 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: חישוב 5% שטח חלקה קיימת: 2535 מ"ר, 5% משטח המגרש מהווים 126.75 מ"ר. ישנם 6 דירות בעלי גגות ולכן 126.75 לחלק ל-6 = 21.125 מ"ר המגיעים לכל דייר. מוצע שטח בהיקף של 20 מ"ר – עומד במותר ואין מניעה		

לאשר שטחי שרות: לא מבוקש ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים ישנו חדר מחוזק קיים בהיתר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין זה: מדובר בדירת הגג ישנו בינוי בקומת גג קיים ומאושר בהיתר בתיק 17/481 מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין תוספת זו הוצגה תכנית צל והובאה לעינו של מנהל האגף, התכנית יצאה לפרסום טרם הדיון התקבל אישור מנהל האגף לעינין שיפור אדריכלי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז בחינת עמידת המרפסות בתקנות התכנון והבניה: עומק: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לבקש מרפסת עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת בחלק המזרחי הגדולה יותר מבוקשת בעומק של 2.00 מ' ופורסמה הקלה בגין עומקה ואין מניעה לאשר, המרפסת השניה מבוקשת בעומק של 1.35 מ"ר ואין מניעה לאשרה. שטח: שני המרפסות מבוקשות בשטח כולל של 12 מ"ר כאשר ע"פ התקנות ניתן לאפשר מרפסת בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטחי המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת הצפונית הקטנה חורגת מקו בניין כתום בשיעור של 1.35 מ' ברוחבה, ע"פ חו"ד של עו"ד יניב טאיר מתאריך 31/12/2019 עולה כי ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין במקומות בהן אין קו בניין כמו במקרה הנוכחי בתב"ע ז,ז, החריגה הינה מקו בניין צידי כאשר ניתן לאפשר 10% , מדובר במרווח של 13.40 מ' , החריגה הינה 1.35 מ' המהווה 10 אחוז מהמרווח כמותר ואין מניעה לאשר. המרפסת השניה מבוקשת בחריגה מקו בניין קדמי, כאשר המרווח הינו 9.68 מ' , המרפסת חורגת בשיעור של 2 מ'		

המהווה 40% מהמרווח כמותר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר בעלי דירות העמודה. צמד מרפסות: הוצגו מרפסות דמה והתקבלו חתימות הדיירים הרלוונטים. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 בפתיחת התיק והתקבלו חתימות של בעלי מרפסות הדמה תנאים טרם דיון חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 06/08/2023 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 204/06/2023 התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי הדברים: דיירת דירה 13 שאינה מפרטת את התנגדותה אלא רק טוענת שזה מפריע ולא מוצדק ולא מנמקת את עיקרי		

ההתנגדות. מר יוסף רבין המתגורר כמה דירות מתחת לדירת המבקש מתנגד למרפסות סוכה המוצעות מאחר והם יפגעו ל בסוכתו העתידית, מת נ גד לבניה על הגג המשותף מחשש לפגיעה בדוד השמש עתידי שין לו וירצה לשים בעתיד , מתנגד מחמת החשש לתוספת יח"ד נוספת, רוצה פינוי בינוי. מעיון בתכנית, תוכנו מרפסות סוכה לכלל הדיירים, מתוך מחשבה מושכלת ותכנונית לכולם, ותכנית זו אף אושרה ע"י האגף. חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
תוספת 5% השלמת גג בניית מרפסת בעומק פחות מ2 מ בחזית צידית 10% מגבול מגרש בניית מרפסת בעומק 2 מ בחזית קדמית 40% מגבול מגרש	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת 5% השלמת גג - בניית מרפסת בעומק פחות מ2 מ בחזית צידית 10% מגבול מגרש - בניית מרפסת בעומק 2 מ בחזית קדמית 40% מגבול מגרש -	09/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 בתוספת מרפסות זיזית ותוספת 5% השלמת דירת גג

הוצגו תכניות צל ומרפסות דמה בגין המרפסות המוצעות, והתקבל אישור מנהל האגף לעיניין שיפור אדריכלי

אין מניעה לאשר את המבוקש.

התקבלו שני התנגדויות בתיק

התקבלו שני התנגדויות בתיק.

להלן עיקרי הדברים:

דיירת דירה 13 שאינה מפרטת את התנגדותה אלא רק טוענת שזה מפריע ולא מוצדק ולא מנמקת את עיקרי ההתנגדות.

מר יוסף רבין המתגורר כמה דירות מתחת לדירת המבקש מתנגד למרפסות סוכה המוצעות מאחר והם יפגעו ל בסוכתו העתידית, מת נגד לבניה על הגג המשותף מחשש לפגיעה בדוד השמש עתידי שין לו וירצה לשים בעתיד, מתנגד מחמת החשש לתוספת יח"ד נוספת, רוצה פינוי בינוי.

מעיון בתכנית, תוכננו מרפסות סוכה לכלל הדיירים, מתוך מחשבה מושכלת ותכנונית לכולם, ותכנית זו אף אושרה ע"י האגף.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1999/0220.09</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסות, חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גרינפלד לוי יצחק
עורך הבקשה	אדריכל שוחט (קליגלר) אורית
מתכנן השלד	מהנדס סין שלום ידידיה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

גדליה בובליק 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
59139	תחילת תוקף	28/10/2015	1	מגורים ב	3091

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בצורת "ח" בעל 4 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות בנייה ומרפסות לדירות 28,29, 30 שהינם הדירות בגוש המזרחי יותר.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +12.56 / 13.96 + קומה שלישית: לדירה מס' 30 מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 11.38 מ"ר, תוספת שטח עיקרי בהיקף של 10.68 מ"ר וכן שינויים פנימיים לרבות תוספת מדרגות לטובת קומה חדשה

לדירה מס' 29 מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 4.55 מ"ר

לדירה מס' 28 מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 11.80 מ"ר וכן שינויים פנימיים לרבות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה נוספת חדשה.

מפלס 16.76 + 15.36/ קומה רביעית : מוצעת תוספת קומה חדשה , לדירה 30 בהיקף של 83.20 מ"ר, לדירה 28 בהיקף של 79.42 מ"ר , ולדירה 29 ישנה קומה קיימת כבר בהיתר קודם ובמסגרת הבקשה מבוקש תוספת שטח לקומה הקיימת בהיקף של 63.65 מ"ר וכן מרפסת גג

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם כמה היתרים רבים בבניין,

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה:

תיק 1999/220.3 , בתיק זה הופק היתר בתאריך 20/06/2012 , במסגרתו בקשו תוספת של מדרגות גישה לדירה מס' 29 ישירות מרחוב סילבר וכן תוספת קומה לדירה זו בהיקף של 24 מ"ר

תיק 2016/441.2 , בתיק זה הופק היתר בתאריך 14/03/2019 במסגרתו בקשו תוספות בניה ומחסנים לדירות 3,8,17

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה בשונה מנספח הבינוי בדבר שלביות ביצוע

הקלה בשונה מנספח הבינוי לעניין מיקום חדר מחוזק ללא תוספת שטח וללא שינוי בקונטור הבניה

הקלה בשונה מנספח הבינוי

הקלה בדבר ניווד שטחים בתוך קו בניין

הקלה בדבר שיפור נגישות לדירה 30 בדומה לנגישות שאושרה בשאר הבנינים ברחוב

- הקלה בדבר מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 09/02/2021 , התקבלו 2 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 06/03/2023

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 15/01/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מדובר בבקשה לתוספת בניה על הגג תואמת תכנית במדויק ותוספת מרפסות לדירות במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע. הבקשה מובאה להכרעת וועדה באם לזמן את המתנגדים התקבלו שני התנגדויות: להלן עיקרי ההתנגדות: דיירי דירה 26 הנמצאים מתחת לדירה מס' 30 מתנגדים בתוקף לבניית הגשר וטוענים כי גשר שכזה פוגע קשות בפרטיות שלהם ועובר מעל מרפסת דירתם וכן הגשר קיים כבר בשטח ומכער את הבניין ופוגע בשיחים הקיימים באזור וכן ימנע מהם בעתיד לעשות גשר שכזה, המתנגדים הציעו שני חלופות הגיוניות מבחינתם לתכנון הגשר ע"י התחברות לגשר הקיים בדירה 29. ההתנגדות השניה הינה זהה באותה דירה , בת הזוג של המתנגד. יש לציין כי בדיון הקודם הגשר נדחה, והמלצת האגף הינה לא לאשר אותו ולהרוס אותו כתנאי לקבלת היתר יש לסמנו להריסה כנדרש ולקבל דוח פיקוח. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 59139 תחילת תוקף: 28/10/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ב התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10/05/2023 לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: ניוד זכויות בקומה ג' אינו מקובל ויש להתאים לנספח הבינוי מרפסות בקומה ג' אינן מקובלות ויש להתאים לנספח יש להביא אישור חיזוק מבנים חדש אשר אינו פוגע תכנונית במבנה הקיים. יש להסיר את הגשרון המוצע מאחר ואינו עומד בהוראות בניה במרווחים לאחר הדיון, התכנית תוקנה, הגשר וניוד הזכויות הוסר מהבקשה, התקבל אישור חיזוק מבנים חדש באישור חיזוק המבנים מוצעים עמודים בולטים מקירות המבנה לצורך חיזוק ולצורך מימוש תוספת הבניה על הגג הנושא נבחן לעומק מבחינה חזותית , רוב העמודים מוצעים לכיוון חזית אחורית ומוסתרים ע"י עצים עמוד הפונה לכיוון חזית קדמית מוצע בקרבת חלונות השכנים התקבלו הסכמות השכנים לעמוד המוצע מאחר ולא נמצא פיתרון אחר לחיזוק המבנה ולמימוש התוספות הבניה עפ"י התב"ע ניתן לאשר את החיזוקים המוצעים.	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו, התיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: (1) מס' יח"ד מירבי (2) קווי בניין, צמצום מרווחים (3) גובה הבניין המירבי. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניין, מס' קומות מירבי, וקווי בניין. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס +12.56 / +13.96 + קומה שלישית: לדירה מס' 30 מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 11.38 מ"ר, מרפסת זו מבוקשת בחזית המזרחית במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע, כאשר בעתיד אמורה להיות שם תוספת שטח עיקרי וממנה יציאה למרפסת גג. בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: המרפסת מוצעת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית המבטלת את הוראות תכנית המתאר ולכן ניתן לבקש יותר מעומק של 1.5 מ' פורסמה הקלה (מיותרת) בגין העומק ואין מניעה לאשר. שטח: מוצעת בהיקף של 11.38 מ"ר- כמותר.		

מרווחים: המרפסת עומדת בתחום קווי הבניין המאושרים צמד: ע"פ הנחיות המחלקה, נדרש לעמוד בצמד גם כאשר מדובר במיקום של בינוי עתידי, יש מרפסת קיימת לדירה זו צמודה המהווה צמד ואין מניעה לאשר תכנית צל: אין צורך בתכנית צל במקרה זה , היות ומדובר במרפסת במיקום של בינוי עתידי. התקבלה התחייבות מהדייר על פירוק מרפסת זו בעת מימוש התב"ע. ישנו גשרון קיים בשטח בעבירה לדירה זו, יש להראות להריסה כמקובל ולקבל דוח פיקוח. לדירה זו מוצעים גם שינויים פנימיים לרבות תוספת מדרגות לטובת קומה חדשה. לדירה מס' 29 מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 4.55 מ"ר בחזית הצפונית, מרפסת זו גם היא מבוקשת במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: המרפסת מוצעת בעומק של 0.77 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית המבטלת את הוראות תכנית המתאר ולכן ניתן לבקש יותר מעומק של 1.5 מ' יש להגדיל את עומק המרפסת ע"מ שהחזית תראה טוב מבחינה תכנונית. שטח:		

מוצעת בהיקף של 4.55 מ"ר, ישנה מרפסת זיזית קיימת לדירה זו, עומד במותר מרווחים: המרפסת עומדת בתחום קווי הבניין המאושרים צמד: ע"פ הנחיות המחלקה, נדרש לעמוד בצמד גם כאשר מדובר במיקום של בינוי עתידי, במקרה זה יש צמד היות ולדירה זו ישנה מרפסת מקורה קיימת באותה חזית ברוחב כמעט זהה תכנית צל: אין צורך בתכנית צל במקרה זה, היות ומדובר במרפסת במיקום של בינוי עתידי. לדירה מס' 28 מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 12.08 מ"ר, מרפסת זו מבוקשת בצורת ר' כאשר החלק של צלע אחת מבוקש במיקום עתידי של תוספת ע"פ תב"ע והחלק הפונה לכיוון בחזית הדרומית הינו תואם נספח בינוי, בין שני המרפסות מוצע ניתוק ולכן אין מניעה לאשר בנוסף לדירה זו מוצעים שינויים פנימיים לרבות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה נוספת חדשה. מפלס + 16.76 / + 15.36 קומה רביעית : מוצעת תוספת קומה חדשה, לדירה 30 בהיקף של 83.20 מ"ר, התוספת תואמת נספח במדויק ואין מניעה לאשר. לדירה 28 בהיקף של 79.42 מ"ר, תוספת זו גם היא תואמת נספח במדויק ואין מניעה לאשר,		

ולדירה 29 ישנה קומה קיימת כבר בהיתר קודם ובמסגרת הבקשה מבוקש תוספת שטח לקומה הקיימת בהיקף של 63.65 מ"ר וכן מרפסת גג התוספת תואמת נספח במדויק ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2020/5499 שנמסר בתאריך: 17/03/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 59139 , אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 5 קומות. מוצעת תוספת קומה חמישית כמותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחים: התב"ע לא חלקה שטח לכל דירה אלא קבעה סך שטחים		

מותרים בבניין. שטחי המרפסות נבחנו לעיל במפלסי הקומה הרלוונטים, השטח הנוסף בקומה חדשה תואם נספח במדויק ולכן ניתן להסיק כי עומד בשטח מותר. התנגדויות: במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלו שני התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדות: דיירי דירה 26 הנמצאים מתחת לדירה מס' 30 מתנגדים בתוקף לבניית הגשר וטוענים כי גשר שכזה פוגע קשות בפרטיות שלהם ועובר מעל מרפסת דירתם וכן הגשר קיים כבר בשטח ומכער את הבניין ופוגע בשיחים הקיימים באזור וכן ימנע מהם בעתיד לעשות גשר שכזה, המתנגדים הציעו שני חלופות הגיוניות מבחינתם לתכנון הגשר ע"י התחברות לגשר הקיים בדירה 29. ההתנגדות השניה הינה זהה באותה דירה , בת הזוג של המתנגד. יש לציין כי בדיון הקודם הגרש נדחה, והמלצת האגף הינה לא לאשר אותו ולהרוס אותו כתנאי לקבלת היתר. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת התקבל אישור חיזוק מבנים מדייגו במאפשר את התוספת ומגדיר אותה בתור "שינוי מותר" באישור חיזוק המבנים מוצעים עמודים בולטים מקירות המבנה לצורך חיזוק ולצורך מימוש תוספת הבניה על הגג הנושא נבחן לעומק מבחינה חזותית , רוב העמודים מוצעים לכיוון חזית אחורית ומוסתרים ע"י עצים עמוד הפונה לכיוון חזית קדמית מוצע בקרבת חלונות השכנים התקבלו הסכמות		

השכנים לעמוד המוצע מאחר ולא נמצא פיתרון אחר לחיזוק המבנה ולמימוש התוספות הבניה עפ"י התב"ע ניתן לאשר את החיזוקים המוצעים. שלבי ביצוע: "הבנייה תבוצע באופן שכל עמודה תיבנה בהינף אחד בלבד", "תוספת הבנייה על הגג תהיה בהינף אחד לכל בניין"- פורסמה הקלה בעניין. פיצוי נופי וגגנות: ישנם הוראות רבות בתכנית לגבי שימור העצים ופיצוי נופי נדרש, אין נגיעה בעצים בבינוי המנצע. חווד אדריכלית: אין מניעה לאשר את הבינוי המצע		
	10/05/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ניוד זכויות בקומה ג' אינו מקובל מבחינה תכנונית ויש להתאים את התוספת לנספח הבינוי מרפסות בקומה ג' – אינן מקובלות מבחינה תכנונית כנכתב לעיל ויש לתקן בהתאם. הבניה על הגג תואמת תב"ע ואין מניעה לאשרה בכפוף לקבלת אישור חיזוקים חדש אשר אינו פוגע תכנונית במבנה הקיים. התיק מובא לדחיה במתכונת לתיקון הדברים הבאים, לאחר קבלת תכנית מתוקנת יובא התיק לדיון נוסף בוועדה. מפלס +12.56 / 13.96 + קומה שלישית: יש להראות צמד מרפסות לגבי המרפסת המוצעת לדירה 30 ולקבל התחייבות מהדייר על פירוק מרפסת זו בעת מימוש התב"ע. השטח העיקרי המבוקש לדירה 30 זה מבוקש במיקום של מרפסת גג ע"פ תב"ע ומקור השטח מבוקש לניוד מאותה הדירה, מהמיקום של המרפסת המוצעת, לא ניתן לאפשר ניוד זה היות וזה מפר את האיזון והסימטריה שנסתה התב"ע ליצור, מה גם שניוד שכזה יכול להוות בעיות בעתיד ע"י מתן כפל זכויות לאותה הדירה, לא ניתן לאפשר במתכונת הנוכחית ויש להתאים לנספח. יש להסיר אתגרים המדרגות וגשרון הגישה המוצע מאחר ואינו עומד בתקנות בניה במרווחים. יש לצמצם את המרפסת המוצעת לדירה 29 כך ששטחה ושטח מרפסת קיימת לא יעבור את ה-14 מ"ר המותרים. לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת לדירה 28 בצורת ר כפי שמוצע ויש לצמצמה להתאימה לנספח הבינוי ולבטל את החלק המבוקש במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע. מפלס +15.36 / 16.76 + קומה רביעית :		

מוצע חדר מחוזק לדירה 28 בקומה זו אך יש לחשבו כשטח עיקרי ולא במניין שטחי השירות. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת התקבל אישור חיזוק מבנים מדיוגו במאפשר את התוספת ומגדיר אותה בתור "שינוי מותר" אולם ישנם הרבה קירות לחיזוק שהוצגו ע"ג ההרמוניקה, אשר חוסמות פתחים, דרכי גישה וכו', לא ניתן לאפשר את החיזוק בצורה שכזו ויש להציע חלופה נוספת לעיבוי הקירות הנדרש פיצוי נופי וגננות: ישנם הוראות רבות בתכנית לגבי שימור העצים ופיצוי נופי נדרש, לא הוצגו עצים ע"ג התכנית בהתאם לקיים בשטח, יש להציג ולקבל אישור שפ"ע מעודכן יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות גרפיקה תקינה וקריאה תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
ניוד זכויות בקומה ג' אינו מקובל מבחינה תכנונית ויש להתאים את התוספת לנספח הבינוי מרפסות בקומה ג' – אינן מקובלות מבחינה תכנונית כנכתב לעיל ויש לתקן בהתאם. הבניה על הגג תואמת תב"ע ואין מניעה לאשרה בכפוף לקבלת אישור חיזוקים חדש אשר אינו פוגע תכנונית במבנה הקיים. התיק מובא לדחיה במתכונת לתיקון הדברים הבאים, לאחר קבלת תכנית מתוקנת יובא התיק לדין נוסף בוועדה.	01/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מפלס +13.96 / 12.56 + קומה שלישית: יש להראות צמד מרפסות לגבי המרפסת המוצעת לדירה 30 ולקבל התחייבות מהדייר על פירוק מרפסת זו בעת מימוש התב"ע. השטח העיקרי המבוקש לדירה 30 זה מבוקש במיקום של מרפסת גג ע"פ תב"ע ומקור השטח מבוקש לניוד מאותה הדירה, מהמיקום של המרפסת המוצעת, לא ניתן לאפשר ניוד זה היות וזה מפר את האיזון והסימטריה שנסתה התב"ע ליצור, מה גם שניוד שכזה יכול להוות בעיות בעתיד ע"י מתן כפל זכויות לאותה הדירה, לא ניתן לאפשר במתכונת הנוכחית ויש להתאים לנספח. יש להסיר אתגרים המדרגות וגשרון הגישה המוצע מאחר ואינו עומד בתקנות בניה במרווחים. יש לצמצם את המרפסת המוצעת לדירה 29 כך ששטחה ושטח מרפסת קיימת לא יעבור את ה-14 מ"ר המותרים. לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת לדירה 28 בצורת ר כפי שמוצע ויש לצמצמה להתאימה לנספח הבינוי ולבטל את החלק המבוקש במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע. מפלס +16.76 + 15.36/ + קומה רביעית : מוצע חדר מחוזק לדירה 28 בקומה זו אך יש לחשבו כשטח עיקרי ולא במניין שטחי השירות. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת"		

התקבל אישור חיזוק מבנים מדייגו במאפשר את התוספת ומגדיר אותה בתור "שינוי מותר" אולם ישנם הרבה קירות לחיזוק שהוצגו ע"ג ההרמוניקה, אשר חוסמות פתחים, דרכי גישה וכו', לא ניתן לאפשר את החיזוק בצורה שכזו ויש להציע חלופה נוספת לעיבוי הקירות הנדרש פיצוי נופי וגננות: ישנם הוראות רבות בתכנית לגבי שימור העצים ופיצוי נופי נדרש, לא הוצגו עצים ע"ג התכנית בהתאם לקיים בשטח, יש להציג ולקבל אישור שפ"ע מעודכן יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות גרפיקה תקינה וקריאה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 59139 תחילת תוקף: 28/10/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ב' מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 4534 תחילת תוקף 15/07/1996 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו אינה כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	01/05/2023	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: (1) מס' יח"ד מירבי (2) קווי בניין, צמצום מרווחים (3) גובה הבניין המירבי. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניין, מס' קומות מירבי, וקווי בניין. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס +12.56 / +13.96 + קומה שלישית: לדירה מס' 30 מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 11.38 מ"ר, מרפסת זו מבוקשת בחזית המזרחית במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע, כאשר בעתיד אמורה להיות שם תוספת שטח עיקרי וממנה יציאה למרפסת גג. בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: המרפסת מוצעת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית המבטלת את הוראות תכנית המתאר ולכן ניתן לבקש יותר מעומק של 1.5 מ' פורסמה הקלה בגין העומק ואין מניעה לאשר. שטח: מוצעת בהיקף של 11.38 מ"ר- כמותר. מרווחים: המרפסת עומדת בתחום קווי הבניין המאושרים צמד: ע"פ הנחיות המחלקה, נדרש לעמוד בצמד גם כאשר מדובר		

במיקום של בינוי עתידי, יש להציג מרפסת צמד או מעטפת וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי תכנית צל: אין צורך בתכנית צל במקרה זה , היות ומדובר במרפסת במיקום של בינוי עתידי. יש לקבל התחייבות מהדייר על פירוק מרפסת זו בעת מימוש התב"ע. בנוסף לדירה זו מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 10.68 מ"ר בחזית המזרחית, שטח זה מבוקש במיקום של מרפסת גג ע"פ תב"ע ומקור השטח מבוקש לניוד מאותה הדירה, מהמיקום של המרפסת המוצעת , לא ניתן לאפשר ניוד זה היות וזה מפר את האיזון והסימטריה בהתאם לתב"ע, ניוד זה יכול להוות בעיות בעתיד ע"י מתן כפל זכויות לאותה הדירה, ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית ויש להתאים לנספח. מדרגות חיצוניות וגשרון בחזית המזרחית מוצע גרם מדרגות וגשרון כניסה ממרחוב אבל הלל סילבר ישירות לדירה זו, גשרון זה קיים כבר בשטח ומוצע במסגרת של הכשרה ע"פ סעיף 4.0.90 (10) ניתן לאפשר ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לרבות בתחום מרווח קדמי מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב – גרם המדרגות לא מוצע לכניסה הקובעת אלא ישירות לדירה מגורים פרטית – המוצע אינו עומד בתקנות בניה במרווחים – ע"כ לא ניתן לאשר. יש לציין כי לדירה הסמוכה, דירה 29 אושר גרם מדרגות וגשרון גישה דומה אולם בהוראות התב"ע נקבע כי ההיתר לגשרון זה ינתן באופן זמני רק לדיירת הנוכחית הגרה כעת בדירה, ולאחר שתעזוב שם הגשר ייהרס ונרשמה על כך הערת אזהרה.		

לדירה זו מוצעים גם שינויים פנימיים לרבות תוספת מדרגות לטובת קומה חדשה – אין מניעה לאשר. לדירה מס' 29 מוצעת תוספת של מרפסת זיזית והגדלת מרפסת קיימת. הגדלת מרפסת מקורה קיימת . שטח המרפסת הקיימת הינה 7.44 מ"ר , שטח המרפסת המוצע להגדלת הינו 2.48 כך ששטח המרפסת הקיימת+ ההגדלה מגיע לשטח של 9.92 מ"ר – המוצע עומד בתחום קווי הבניין המותרים - אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מרפסת זיז חדשה במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: המרפסת מוצעת בעומק של 2.00 מ' , מדובר בחלקה החלה עליה תכנית המבטלת את הוראות תכנית המתאר ולכן ניתן לבקש יותר מעומק של 1.5 מ' פורסמה הקלה (מיותרת) בגין העומק ואין מניעה לאשר. שטח: מוצעת בהיקף של 11.59 מ"ר, מרווחים: המרפסת עומדת בתחום קווי הבניין המאושרים צמד: ע"פ הנחיות המחלקה, נדרש לעמוד בצמד גם כאשר מדובר		

במיקום של בינוי עתידי, במקרה זה יש צמד היות ולדירה זו ישנה מרפסת מקורה קיימת באותה חזית בהיקף כמעט זהה תכנית צל: אין צורך בתכנית צל במקרה זה , היות ומדובר במרפסת במיקום של בינוי עתידי. מאחר וישנה מרפסת זיזית קיימת לדירה זו , שמבוקשת הגדלתה במסגרת הבקשה הנוכחית וכן מוצעת מרפסת זיז נוספת ע"כ יש לצמצם את המרפסות המוצעות כך ששטח שתי המרפסות לא יעלה על 14 מ"ר המותרים. לדירה מס' 28 מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 12.08 מ"ר, מרפסת זו מבוקשת בצורת ר' כאשר החלק של צלע אחת מבוקש במיקום עתידי של תוספת ע"פ תב"ע והחלק הפונה לכיוון בחזית הדרומית הינו תואם נספח בינוי, לא ניתן לאשר מרפסת בצורת ר כפי שמוצע ויש לצמצמה להתאימה לנספח הבינוי ולבטל את החלק המבוקש במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע. בנוסף לדירה זו מוצעים שינויים פנימיים לרבות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה נוספת חדשה – אין מניעה לאשר. מפלס 16.76 + 15.36/ קומה רביעית : מוצעת תוספת קומה חדשה , לדירה 30 בהיקף של 83.20 מ"ר, התוספת תואמת נספח במדויק ואין מניעה לאשר. לדירה 28 בהיקף של 79.42 מ"ר , תוספת זו גם היא תואמת נספח במדויק ואין מניעה לאשר, יש לציין כי מוצע חדר מחוזק בקומה זו אך יש לחשבו כשטח עיקרי ולא במניין שטחי השירות. ולדירה 29 ישנה קומה קיימת כבר בהיתר קודם ובמסגרת הבקשה מבוקש תוספת שטח לקומה הקיימת בהיקף של		

63.65 מ"ר נכן מרפסת גג התוספת תואמת נספח במדויק ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2020/5499 שנמסר בתאריך: 17/03/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 59139 , אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 5 קומות. מוצעת תוספת קומה חמישית כמותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה		

שטחים עיקריים: התב"ע לא חלקה שטח לכל דירה אלא קבעה סך שטחים מותרים בבניין. שטחי המרפסות נסחנו לעיל במפלס הקומה הרלוונטים, השטח הנוסף בקומה חדשה תואם נספח במדויק ולכן ניתן להסיק כי עומד בשטח מותר. חדרים מחוזקים מבוקש חדר מחוזק, יש לחשבו כעיקרי 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 במפלס הקומה הרלוונטי		

תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות שכנים כנדרש ונבחנו בפתיחת התיק תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 06/03/2023 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 15/01/2023 התנגדויות במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלו שני התנגדויות מבעלי דירה 26 להלן עיקרי ההתנגדות: דירה מס' 26 הנמצאת מתחת לדירה מס' 30 מתנגדים בתוקף לבניית הגשר וטוענים כי גשר שכזה פוגע קשות בפרטיות שלהם ועובר מעל מרפסת דירתם וכן הגשר קיים כבר בשטח ומכער את הבניין ופוגע בשיחים הקיימים באזור וכן ימנע מהם בעתיד לעשות גשר שכזה, המתנגדים הציעו שני חלופות הגיוניות מבחינתם לתכנון הגשר ע"י התחברות לגשר הקיים בדירה 29. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת" התקבל אישור חיזוק מבנים מדיוגו במאפשר את התוספת		

ומגדיר אותה בתור "שינוי מותר" אולם ישנם הרבה קירות לחיזוק שהוצגו ע"ג ההרמוניקה, אשר חוסמות פתחים, דרכי גישה וכו', לא ניתן לאפשר את החיזוק בצורה שכזו ויש להציע חלופה נוספת לעיבוי הקירות הנדרש, ניתן יהיה לאפשר עיבוי קרירות בדומה לתמ"א 38 אך במינימום פגיעה חזותית ותכנונית שלבי ביצוע: "הבנייה תבוצע באופן שכל עמודה תיבנה בהינף אחד בלבד", "תוספת הבנייה על הגג תהיה בהינף אחד לכל בניין"- המוצע אינו עומד בהוראות התכנית ו פורסמה הקלה בעניין -אין מניעה לאשר פיצוי נופי וגננות: ישנם הוראות רבות בתכנית לגבי שימור העצים ופיצוי נופי נדרש, לא הוצגו עצים ע"ג התכנית בהתאם לקיים בשטח, יש להציג ולקבל אישור שפ"ע מעודכן חוות דעת אדריכלית ניוד זכויות בקומה ג' אינו מקובל מבחינה תכנונית ויש להתאים את התוספת לנספח הבינוי מרפסות בקומה ג' – אינן מקובלות מבחינה תכנונית כנכתב לעיל ויש לתקן בהתאם. הבניה על הגג תואמת תב"ע ואין מניעה לאשרה בכפוף לקבלת אישור חיזוקים חדש אשר אינו פוגע תכנונית במבנה הקיים.		

הקלה בשונה מנספח הבינוי בדבר שלביות ביצוע - הקלה בשונה מנספח הבינוי לעניין מיקום חדר מחוזק ללא תוספת שטח וללא שינוי בקונטור הבניה - הקלה בשונה מנספח הבינוי - הקלה בדבר ניווד שטחים בתוך קו בניין - הקלה בדבר שיפור נגישות לדירה 30 בדומה לנגישות שאושרה בשאר הבנינים ברחוב - הקלה בדבר מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 הקלה בדבר מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5	19/01/2021	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	11
	הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות	12
	הפקדת ערבות במחלקת גננות	13
	הריסת הגשר הלא חוקי וקבלת דוח פיקוח	14
	הריסת הגשר הלא חוקי וקבלת דוח פיקוח	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לתוספת בניה על הגג תואמת תכנית במדויק ותוספת מרפסות לדירות במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע.

הבקשה מובאה להכרעת וועדה באם לזמן את המתנגדים

התקבלו שני התנגדויות:

להלן עיקרי ההתנגדות:

דיירי דירה 26 הנמצאים מתחת לדירה מס' 30 מתנגדים בתוקף לבניית הגשר וטוענים כי גשר שכזה פוגע קשות בפרטיות שלהם ועובר מעל מרפסת דירתם וכן הגשר קיים כבר בשטח ומכער את הבניין ופוגע בשיחים הקיימים באזור וכן ימנע מהם בעתיד לעשות גשר שכזה, המתנגדים הציעו שני חלופות הגיוניות מבחינתם לתכנון הגשר ע"י התחברות לגשר הקיים בדירה 29.

ההתנגדות השניה הינה זהה באותה דירה , בת הזוג של המתנגד.

יש לציין כי בדיון הקודם הגשר נדחה, והמלצת האגף הינה לא לאשר אותו ולהרוס אותו כתנאי לקבלת היתר

יש לסמנו להריסה כנדרש ולקבל דוח פיקוח.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1999/0791.04</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בלייברג לילך
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

עלית הנוער 32 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1018878	תחילת תוקף	12/05/2023			
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			
529305	תחילת תוקף	15/02/2020			
8755	תחילת תוקף	30/09/2006			
א8856	תחילת תוקף	23/11/2007			
א9040	תחילת תוקף	27/01/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 24.01.2001 בת.ב 1999/0791.00 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה ב'".

- בתאריך 19.08.2003 בת.ב 1999/0791.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה קומה ג'".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב עלית הנוער 32 בניין בן 3 קומות .

גוש: 30723 חלקה: 6.

מצב מוצע:

קומה ב' במפלס +5.60:

חזית דרומית- מוצעת הריסה של מדרגות בפיתוח ומדרגות חדשות במיקום הנ"ל .

קומה ג' במפלס +8.40:

דירה מס' 4- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומחיצות הדירה, הרחבה של פודסט מדרגות.

קומה ד' במפלס +11.20:

דירה מס' 4- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג ומדרגות עם פודסט.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מ' "

"בניה בשונה מנספח בינוי "

"הקלה בשלביות ביצוע -בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

מידע קודם

	מתאריך	

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר מהבקשה את תוספת החדר והמרפסת גג שמעליה בחזית צפונית של הדירה והמרפסת ז"ז. הסרה של המבוקש אינו פוגע בשלביות הביצוע ע"כ אין מניעה להסיר את המבוקש. שאר החלטת הוועדה מתאריך 16/01/2024 נשארת בתוקף ויש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם.	27/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9040 א תחילת תוקף: 27/01/2006 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/01/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים: הבקשה היא לתוספת בניה התואמת לנספח הבינוי + מרפסת ז"ז במיקום של בינוי עתידי עפ"י התב"ע , התקבלה התנגדות אחת לבקשה , נושא ההתנגדות הובא להכרעה בפני הוועדה. לאחר הוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. כתב ההתנגדות הוקרא בפני הוועדה.	27/08/2024	חוות דעת תכנונית

רוב מהות ההתנגדות הינה לתב"ע המאושרת אשר מועד הגשת ההתנגדות הייתה בשלב פרסום התב"ע ולא כעת בעת הגשת בקשה להיתר. לגבי טענה להיזק ראייה ופגיעה בפרטיות שנטען כי יגרם בגין המרפסת המוצעת הוועדה בחנה לעומק את מיקום דירת המתנגד יחסית לבניה המוצעת, קיים מרחק גדול בין דירת המבקש למתנגד, הדירות ממוקמות באלכסון יחסית אחת לשנייה ולא בקרבה. כך שלא נראה כי צפוי הזק ראייה ובאיזון האינטרסים בין הצדדים הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה מבחינה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשינויים ובתנאים ודוחה את ההתנגדות. להלן התיקונים לבקשה: דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין לתוספות. יש להוסיף מרפסת נוספת או לחילופין מרפסת דמה בכדי לעמוד בנוהל המחלקתי לעניין צמד. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר מהבקשה את תוספת החדר והמרפסת גג שמעליה בחזית צפונית של הדירה והמרפסת זיז. הסרה של המבוקש אינו פוגע בשלביות הביצוע ע"כ אין מניעה להסיר את המבוקש. שאר החלטת הוועדה מתאריך 16/01/2024 נשארת בתוקף ויש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם.		

הבקשה היא לתוספת בניה התואמת לנספח הבינוי + מרפסת זיז במיקום של בינוי עתידי עפ"י התב"ע , התקבלה התנגדות אחת לבקשה , נושא ההתנגדות הובא להכרעה בפני הוועדה. לאחר הוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. כתב ההתנגדות הוקרא בפני הוועדה. רוב מהות ההתנגדות הינה לתב"ע המאושרת אשר מועד הגשת ההתנגדות היתה בשלב פרסום התב"ע ולא כעת בעת הגשת בקשה להיתר. לגבי טענה להיזק ראייה ופגיעה בפרטיות שנטען כי יגרם בגין המרפסת המוצעת הוועדה בחנה לעומק את מיקום דירת המתנגד יחסית לבניה המוצעת , קיים מרחק גדול בין דירת המבקש למתנגד , הדירות ממוקמות באלכסון יחסית אחת לשניה ולא בקרבה. כך שלא נראה כי צפוי הזק ראייה ובאיזון האינטרסים בין הצדדים הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה מבחינה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשינויים ובתנאים ודוחה את ההתנגדות. להלן התיקונים לבקשה: דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין לתוספות. יש להוסיף מרפסת נוספת או לחילופין מרפסת דמה בכדי לעמוד בנהל המחלקתי לעניין צמד. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. - יש להגיש אישור ע"ג ההרמוניקה עם חתימות כנדרש. ניהול מי נגר:	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ע"פ תבע 1018878 – סעיף 6.6 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל – יש להציג חישוב כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 1018878 ומקובל מבחינה תכנית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הבינוי המוצע הינו תואם לנספח הבינוי + מרפסת זיז במיקום של בינוי עתידי עפ"י התב"ע , ההתנגדות שהוגשה מתייחסת לתב"ע המאושרת ולא להקלות שפורסמו במסגרת בקשה להיתר זו ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר אביעד רצאבי , כתובת המתנגד העמודה המבוקשת דירה מס' 30. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: "* השינוי התבע יוצר מצב שכל הבניה ובעתיד של כל הדיירים כולל הדיירים מתחת לדירה זו יגרמו לאיבוד הפרטיות של הבית שלי וכן של כל הצד, בנוסף יגרמו למצב של צל על הבית ותימנע כניסת אור לבית שלי וזאת אני מתייחסת לכלל הבניה של כל הדיירים." מרפסת זיז: קומה ג' במפלס +8.40:	07/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין לתוספות. יש להוסיף מרפסת נוספת או לחילופין מרפסת דמה בכדי לעמוד בנוהל המחלקתי לעניין צמד. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרספת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. - יש להגיש אישור ע"ג ההרמוניקה עם חתימות כנדרש. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 1018878 – סעיף 6.6- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9040א תחילת תוקף: 27/01/2006 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 1018878 - תחילת תוקף 12/05/2023 , אזור מגורים ג'. תוכניות כפופות: * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000 , אזור מגורים מיוחד.	07/01/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. מבטל: *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 1018878 -סעיף 4.1.2 ב'- גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות היינו מחייב. מס' יחדות הדירות המירבי. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 1018878 קיים נספח היינו מנחה בלבד למעט הנשואים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +5.60: חזית דרומית- מוצעת הריסה של מדרגות בפיתוח ומדרגות חדשות במיקום הנ"ל- תואם נספח בינוי אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +8.40: דירה מס' 4- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת, הרחבה של פודסט מדרגות- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים ומחיצות הדירה- בשונה מנספח הבינוי- הנספח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות) קומה ד' במפלס +11.20: דירה מס' 4- מוצעת תוספת בינוי למגורים מרפסת גג ומדרגות עם פודסט- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6109.00 שהוגש מיום 03.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין לתוספות. מס' קומות: ע"פ תוכנית 1018878 טבלה מס' 5- מס' קומות- בהתאם לנספח הבינוי מס' 1. המוצע בבקשה תוספת קומה בהתאם לנספח ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים: ע"פ תוכנית 1018878 טבלה מס' 5- גובה המבנה- +14.95. המוצע בבקשה +14.95 -עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: ע"פ תבע 1018878 ונספח בינוי מס' 1: מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +8.40: דירה מס' 4- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 19.69 מ"ר.		

קומה ד' במפלס +11.20: דירה מס' 4- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 65.89 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"דים: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 1018878 סעיף 7.1.- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". "מודגש בזאת כי לא תותר בניה על עמודים." – לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד , לא תותר בנייתה בשלבים". – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "הקלה בשלביות ביצוע -בניה שלא בהינף אחד"- ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. מרפסת זיז: קומה ג' במפלס +8.40: דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין לתוספות. בשטח- 9.04 מ"ר בעומק- 2.00 מ'- התוכנית החלה בחלקה מבטלת את תוכנית המתאר – ניתן לאשר מרפסות בעומק גדול יותר מ-		

1.5 מ', ללא צורך בפרסום הקלה . במיקום של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן: מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- יש להוסיף מרפסת נוספת או לחילופין מרפסת דמה בכדי לעמוד בנוהל המחלקתי לעניין צמד. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. - יש להגיש אישור ע"ג ההרמוניקה עם חתימות כנדרש. קומה ד' במפלס +11.20: דירה מס' 4- מוצעת מרפסות גג : חזית צפונית- 20.81 מ"ר. חזית מזרחית-24.79 מ"ר. חזית דרומית- 5.50 מ"ר. אין מניעה לאשר את המרפסות גג המוצעות. תימוכין קניינים: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- כיון שהתוספת קטנה מ- 200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע סעיף הנ"ל לא רלוונטי. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 29.11.23- "לאשר את הבקשה".		

ניהול מי נגר: ע"פ תבע 1018878 – סעיף 6.6- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 1018878- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 1018878 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר אביעד רצאבי , כתובת המתנגד העמודה המבוקשת דירה מס' 30. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: "* השינוי התבע יוצר מצב שכל הבניה ובעתיד של כל הדיירים כולל הדיירים מתחת לדירה זו יגרמו לאיבוד הפרטיות של הבית שלי וכן של כל הצד, בנוסף יגרום למצב של צל על הבית ותימנע כניסת אור לבית שלי וזאת אני מתייחסת לכלל הבניה של כל הדיירים." הבינוי המוצע הינו תואם לנספח הבינוי + מרפסת זיז במיקום של בינוי עתידי עפ"י התב"ע , ההתנגדות שהוגשה מתייחסת לתב"ע המאושרת ולא		

להקלות שפורסמו במסגרת בקשה להיתר זו ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים .		
מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מ" בניה בשונה מנספח בינוי הקלה בשלביות הביצוע - בניה שלא בהינף אחד.	11/09/2023	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר מהבקשה את תוספת החדר והמרפסת גג שמעליה בחזית צפונית של הדירה והמרפסת זיז.

הסרה של המבוקש אינו פוגע בשלביות הביצוע ע"כ אין מניעה להסיר את המבוקש.

שאר החלטת הוועדה מתאריך 16/01/2024 נשארת בתוקף ויש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2013/0694.04</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד ומרפסת, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פלח אלירן אלי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

סולם יעקב 5 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5062	תחילת תוקף	21/04/2000	10	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 5 קומות מעל קומת מרתף,

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 1.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 3.29- תכנית קומת מרתף: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה באמצעות תוספת קומה בהיקף של 12.29 מ"ר, בנוסף מוצעים יסודות ממ"ד בגין ממ"ד מוצע בקומה מעל, וכן הנמכת רצפת חצר וריצופה לרבות מהלך מדרגות יורד המהווה גישה לחצר ז.

מפלס 0.00+ קומת קרקע: מוצעת תוספת שטחים עיקריים בחלק הדרומי של הדירה בהיקף כולל של 11.44 מ"ר וכן תוספת של חדר ממ"ד בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 9 מ"ר נטו, בחזית מזרחית

מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 17.4 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין זה,

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו:

ישנה בקשה המקודמת בהליכי רישוי במחלקה וטרם התקבל היתר בגינה , בתיק 2013/694.3 לתוספות בניה לדירה מעל דירת המבקש.

בנוסף ישנם היתרים לתוספות בניה לדירות מעל אך הם אינם רלוונטים לעצם הבקשה.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד כולל ניווד זכויות.

הקלה לתוספת ממ"ד ושטח לממ"ד מחוץ לקו בנין לצורך מיגון.

הקלה לבנית מרפסת מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ".

הקלה לסגירת מרפסות שלא בעמודה שלימה.

הקלה לריצוף חצר ופיתוח שטח.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 26/03/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

מידע קודם

מתאריך	
28/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
מדובר בתוספת שטחים עיקריים , ממ"ד ומרפסת לדירה מס' 1.	
במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומת מרתף, ע"פ תקנון התכנית ניתן לבנות 4 קומות מעל מפלס הכניסה ו-2 מתחתיה.	
תוספת הקומה המוצעת מהווה תוספת קומה שלישית מתחת למפלס הכניסה, ולא פורסמה הקלה בגין גובה מבנה	
נדרשת הכרעת וועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק בגין בניה שלא לפי נספח כולל ניווד זכויות , ככוללת גם לעניין זה.	
בנוסף, נדרשים תיקונים הבאים:	
מרפסת מוצעת לסגירה:	
התב"ע החלה בחלקה מאפשרת סגירת מרפסות אך מרפסת זו מוצעת מעבר לגבולות החלקה ולא ניתן לאשר סגירה זו ויש לבטל.	
מרפסת זיזית מוצעת:	
גובה המרפסת מפני הקרקע אינו עומד בגובה של 2.50 מ' כפי הנדרש בתקנות סטיה ניכרת, מאחר ומרפסת זו תואמת כמעט במדויק את נספח הבינוי ניתן יהיה לאשרה בכפוף לביצוע מעין "סינר" היורד על פני הקרקע ובכך המרפסת לא תהיה זיזית.	
ליקויים גרפיים:	
יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a	

	25/07/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה:		
5062		
תחילת תוקף:		
21/04/2000		
ייעוד הקרקע:		
אזור מגורים מיוחד		
מספר נספח רלוונטי נספח מס' 9		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת		
נספח בינוי		
קיים נספח בינוי "שותק" ולכן יש לראות בו כמחייב מלבד החלוקה הפנימית של הדירות אשר מפורטת בתקנון שאינה מחייבת.		
וקווי בניין.		
הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן:		
מפלס 3.29- תכנית קומת מרתף:		
מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה באמצעות תוספת קומה בהיקף של 12.29 מ"ר , בנוסף מוצעים יסודות ממ"ד בגין ממ"ד מוצע בקומה מעל, וכן הנמכת רצפת חצר וריצופה		

לרבות מהלך מדרגות יורד המהווה גישה לחצר זו. השטח העיקרי מבוקש במיקום שונה מהנספח, והמפלס תחתון, כאשר הנספח נתן תוספות בניה מעבר לגבולות החלקה ללא אפשרות ליישם אותם, ולכן במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש נידוד השטח למפלס זה ע"מ שניתן יהיה לנצל את הזכויות שנתנו לדירה זו. אין מניעה לאשר את השטח המבוקש. בנוסף מוצעת הנמכת רצפה וריצוף חצר, החצר אינה המפלס המרתף אלא מבוקשת בהנמכה של 1.50 מ' ממפלס הדירה הקיימת. התקבלו חתימות שכנים בגין ריצוף חצר זו ואין מניעה לאשר. הממ"ד ייבחן במפלס הרלוונטי. מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטחים עיקריים בחלק הדרומי של הדירה בהיקף כולל של 11.44 מ"ר כאמור, השטח העיקרי מבוקש במיקום שונה מהנספח, , כאשר הנספח נתן תוספות בניה מעבר לגבולות החלקה ללא אפשרות ליישם אותם, ולכן במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש נידוד השטח למקום אחר בדירה ע"מ לנצל את מירב השטחים. פורסמה הקלה בגין בניה שלא לפי נספח בינוי. בשטח המוצע בסמיכות לסלון כן תואם תכנית כאשר המשך השטח הינו חורג מעבר לגבולות החלקה ולכן מבוקש לניידו בסמיכות למטבח קיים. אין מניעה לאשר נידוד זה, הוא לא משפיע על יתר הדירות בחלקה ואינו מהווה פגיעה תכנונית. בסמיכות לשטח המוצע נראה כי מתוכננת סגירת מרפסת קיימת, התב"ע החלה בחלקה מאפשרת סגירת מרפסות אך מרפסת זו מוצעת מעבר לגבולות החלקה ולא ניתן לאשר סגירה זו. בנוסף מוצעת תוספת של חדר ממ"ד בחלק הצפוני של		

הדירה בהיקף של 9 מ"נ, נטו, בחינת עמידת הממ"ד במדיניות מהנדס עיר: הממ"ד מוצע מעבר לקו הבניין כתום במרווח אחורי, גבול המגרש רחוק מאוד והממ"ד עומד בחריגה מותרת התקבלו חתימות שכנים בגין בניה שטח משוצף לא הוצגה תכנית צל מאחר ולדירות העליונות ישנו ממ"ד במיקום שונה פורסמה הקלה בגין בניית הממ"ד. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. בחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 17.4 מ"ר. ע"פ נספח הבינוי מרפסת זו אמורה להיות בחזית זו אך דרומית יותר, בהקבלה לקונטור דירה קיימת, במסגרת הבקשה המרפסת מתחילה מלמעלה, בסמיכות לממ"ד המוצע ע"מ לא לחרוג מגבולות החלקה כפי שנכתב לעיל. המרפסת מוצעת מעבר לקו הבניין הכתום אך לכאורה מוצעת בהתאמה לנספח הבינוי שנתן מרפסת מעבר לקווי הבניין. שטח המרפסת הינו 17.15 בהאמה להיקף המוצע בנספח הבינוי ואין מניעה לאשר. מאחר והיא מוצעת בהתאמה כמעט מלאה לנספח הבינוי למעט העיניין שהיא מוצעת "צפונית" יותר, אין צורך בתכנון תכנית צל ובצמד מרפסות. גובה המרפסת מפני הקרקע אינו עומד בגובה של 2.50 מ' כפי הנדרש בתקנות סטיה ניכרת, מאחר ומרפסת זו תואמת כמעט במדויק את נספח הבינוי ניתן יהיה לאשרה בכפוף לביצוע מעין "סינר" היורד על פני הקרקע ובכך המרפסת לא תהיה זיזית. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5010.00 שנמסר בתאריך: 18/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 5062 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספת חורגת בחלקה מקו הבניין כנכתב לעיל. מספר קומות במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומת מרתף, ע"פ תקנון התכנית ניתן לבנות 4 קומות מעל מפלס הכניסה ו-2 מתחתיה. תוספת הקומה המוצעת מהווה תוספת קומה שלישית מתחת למפלס הכניסה, ניתן יהיה לאשר רק בכפוף לפרסום הקלה מתאימה בגין תוספת קומה. יש להביא להכרעת וועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק בגין בניה שלא לפי נספח כולל ניוד זכויות , ככוללת גם לעניין זה. גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מבנה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה		

ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 1 סך שטח עיקרי מותר הינו 23.80 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 23.74 מ"ר- השטח המוצע עומד במותר. הממ"ד מוצע במסגרת של מיגון ומבוקש בהיקף קיימת 9 מ"ר נטו. שטח מרפסות מותר לדירה זו ע"פ הטבלה הינו 17.40 מ"ר המרפסת מוצעת בשטח של 17.15 – עומדת במותר ואין מניעה לאשר חדרים מחוזקים לא מבוקש השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 21 בעלי נכס מתוך 25.		
תנאים טרם דיון		
חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור		
התנגדויות		
לא התקבלו		

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : " תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה , ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה עם ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה." יש לעמוד בהוראה הנ"ל ולבצע ריצוף וכו'. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד כולל ניוד זכויות. הקלה לתוספת ממ"ד ושטח לממ"ד מחוץ לקו בנין לצורך מיגון.	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לבניית מרפסת מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ".		
הקלה לסגירת מרפסות שלא בעמודה שלימה.		
הקלה לריצוף חצר ופיתוח שטח.		

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

מדובר בתוספת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת לדירה מס' 1.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומת מרתף, ע"פ תקנון התכנית ניתן לבנות 4 קומות מעל מפלס הכניסה ו-2 מתחתיה.

תוספת הקומה המוצעת מהווה תוספת קומה שלישית מתחת למפלס הכניסה, ולא פורסמה הקלה בגין גובה מבנה

נדרשת הכרעת וועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק בגין בניה שלא לפי נספח כולל ניוד זכויות, ככוללת גם לעניין זה.

בנוסף, נדרשים תיקונים הבאים:

מרפסת מוצעת לסגירה:

התב"ע החלה בחלקה מאפשרת סגירת מרפסות אך מרפסת זו מוצעת מעבר לגבולות החלקה ולא ניתן לאשר סגירה זו ויש לבטל.

מרפסת זיזית מוצעת:

גובה המרפסת מפני הקרקע אינו עומד בגובה של 2.50 מ' כפי הנדרש בתקנות סטיה ניכרת,

מאחר ומרפסת זו תואמת כמעט במדויק את נספח הבינוי ניתן יהיה לאשרה בכפוף לביצוע מעין "סינר" היורד על פני הקרקע ובכך המרפסת לא תהיה זיזית.

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1981/0141.04</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טאירי שירה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	וייס שושנה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 16 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
3932א	תחילת תוקף	26/02/1995			
3932ג	תחילת תוקף	27/03/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 29.10.1981 בת.ב 1981/0141.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 25.07.2022 בת.ב 1981/0141.02 ובו אושר " תוספת בניה עפ"י תבע מאושרת כולל מחסן".

- בתאריך 26.04.2001 בת.ב 1995/0519.01 ובו אושר "תוספת בנייה".

- בתאריך 27.11.1996 בת.ב 1996/0778.00 ובו אושר "בניית פרגולה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הנרי מורגנטאו 16 בניין מדורג.

גוש: 30720 חלקה: 13.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +2.80

מש טאירי- מוצע ממ"ד לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" ממ"ד "

תום מועד התנגדויות בתאריך 30.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13 ,

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

מידע קודם

מתאריך	
29/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר ומקובל מבחינה תכנונית בכפוף להצגת תוכנית צל לדירה המקביל באותה הקומה +חתימה של בעלי הדירה לתוכנית הצל.	

יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. ממ"ד: חזית קדמית : הממ"ד המוצע בבניין שהינו מדורג ואין אפשרות לתכנן עמודת ממ"דים ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש להציג תוכנית צל לדירה המקביל באותה הקומה +חתימה של בעלי הדירה לתוכנית הצל. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. -יש להציג חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: – יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

	29/07/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 3932 ג' - תחילת תוקף 27/03/2001, אזור מגורים 4 מיוחד. תכניות כפופות: * 3932 ב'-תחילת תוקף 28/03/1997, . * 3932 א'-תחילת תוקף 26/02/1995. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 3932 ג'- אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית - 3932 ג' קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה .		

בוצע הליך פרסום ופורסמה הקלה לבניית ממ"ד. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.80 מש טאירי- מוצע ממ"ד לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5731.00 שהוגש מיום 01.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף ממ"ד) מס' קומות: מוצע תוספת לקומה קיימת -לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת ממ"ד –(ראה סעיף בהתאם). שלביות ביצוע: תכנית 3932ג' סעיף (9 ח') – "בכל בניין הבנייה המוצעת תיעשה בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים בנפרד"- לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: חזית קדמית :		

קומה א' במפלס +2.80 מש טאירי- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין בשטח של 9.00 מ"ר+ עובי קירות. פורסמה הקלה לעניין בניית ממ"ד כנדרש. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות- ניתן לאשר. הממ"ד המוצע בבניין שהינו מדורג ואין אפשרות לתכנן עמודת ממ"דים ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש להציג תוכנית צל לדירה המקביל באותה הקומה +חתימה של בעלי הדירה לתוכנית הצל. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להציג חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: ניתן אישור ע"י כהנא ענבל בתאריך 08.05.24- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה.		

נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 3932ג'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר ומקובל מבחינה תכנונית בכפוף להצגת תוכנית צל לדירה המקביל באותה הקומה +חתימה של בעלי הדירה לתוכנית הצל. יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
ממ"ד.	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר ומקובל מבחינה תכנונית בכפוף להצגת תוכנית צל לדירה המקביל באותה הקומה + חתימה של בעלי הדירה לתוכנית הצל.

יש להשלים תנאים טרם דיון.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

ממ"ד:

חזית קדמית :

הממ"ד המוצע בבניין שהינו מדורג ואין אפשרות לתכנן עמודת ממ"דים ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

-יש להציג תוכנית צל לדירה המקביל באותה הקומה + חתימה של בעלי הדירה לתוכנית הצל.

תימוכין קניינים:

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

-יש להציג חתימות של השכנים כנדרש.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים:

– יש להמציא תנאי זה.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1978/0539.01</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת עפ"י תבע, סגירת מרפסת באלומיניום + ממ"ד, מחסן וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן דוד עמירם
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 13, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4535	תחילת תוקף	15/07/1996	421	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר מס' 111542 בת.ב 14/973 הופק בתאריך 13.7.17

עבור תוספת חדרים, מרפסת וממד לכניסה המקבילה.

היתר בניה מקורי מס' 5095 ת.ב מס' 78/539 הופק בתאריך 26.8.79

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30719 חלקה: 7 ברחוב: פליקס פרנקפורטר 13, רמות.

קיים בניין מגורים בן 2 כניסות ובו 4 קומות מעל מפלס +0.00

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה מס' 7 הכוללת:

תוספת שטח עיקרי של 23.35 מ"ר,

ממ"ד, סגירת שטח מרוצף קיים

תוספת שטח מרוצף מקורה באלומניום וזכוכית, סיפוח חצר וריצוף.

בנוסף, מבוקשת תוספת קומה לדירה עבור מחסן במסגרת משטח 8%.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

בניית מחסן תחת התוספת, בשטח 8% מהדירה +תכנית צל לדיררים תחת דירה קיימת

ריצוף חצר

סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית שלא בעמודה

בניית ממ"ד מחוץ לקווי בנין ובשונה מנספח הבינוי

בנית גג התוספת ללא ריצוף

תום מועד הגשת התנגדויות: 16.4.24

אין מתנגדים לבקשה.

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,

במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.

הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

	מתאריך	
מדובר בבקשה ברחוב: פליקס פרנקפורטר 13, רמות. מוצעת הרחבת דירה מס' 7 הכוללת: תוספת שטח עיקרי בשטח של 23.35 מ"ר, תואם תב"ע אין מניעה לאשר. -סגירת שטח מרוצף באלומיניום וזכוכית בשטח של 7.92 מ"ר, תואם תב"ע אין מניעה לאשר. ממד ישנם 4 דירות בעמודה – 2/3 מהווים – 3 דיירים. התכנית המוצעת אינה כוללת את כל מפלסי הקומות והחתך המוצע דרך הממ"ד אינו ממסופר על כן לא ניתן לדעת באם הבעלים החתומים בטופס 1 מהווים 2/3 בעמודה, נדרש להוכיח. מחסן שטח עיקרי לדירה – $123.74 * 8\% = 9.90$ מ"ר. שטח מוצע – 10.06 מ"ר חורג מהשטח המותר , נא לצמצם. השטח העיקרי לדירה אינו כולל את המרפסות המקורות.	30/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לנהלי המחלקה, לא תותר תוספת קומה מתוך הדירה עבור מחסן. המחסנים ימוקמו בקומת המרתף והגישה אליהם תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף. יש לתכנן את המחסן המבוקש בסמוך לתכנית הצל שתוכננה עבור יתר דירות הבניין, מתוך גרם המדרגות המשותף. במידה ותכנית הצל תשתנה – יש ליידע את בעלי הדירות או לחילופין להציג הסכמות לשינוי. יש לציין אוורור מכני עבור המחסן המוצע. סגירת שטח מרוצף בתיק מס' 78/539 אושר ריצוף חצר וגידור בגובה של 1.50 מ' לדירה המבוקשת. כעת, מוצעת סגירת השטח באלומיניום וזכוכית ותוספת שטח מקורה. לא ניתן לאשר סגירת אלומיניום וזכוכית לשטח המבוקש מאחר והנ"ל אינו תואם לנספח הבינוי מדובר בתוספת שטח מקורה ללא מקור זכויות. ריצוף חצר מבוקש סיפוח שטח וריצוף לדירת המבקש . הוראות התכנית מותירות יציאה לגינות לכל הדירות בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 10 (ח). פורסמה הקלה לריצוף חצר - ניתן להסיר את ההקלה השטח המוצע לריצוף אינו נכלל במניין השטחים המוצעים		

בבקשה-נדרש להוסיף יש להציג תשריט בית משותף על מנת להוכיח כי השטח המוצע לריצוף הינו מוצמד למבקש לבחינה חוזרת. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר מתאריך 23.6.24 תנאים לקבלת תעודת גמר- -בדיקת הכנה למזגנים. -בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר -הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות אגף שפ"ע –אושר מתאריך – 30.6.24 תנאים להיתר: 1.הגשת ערבות בנקאית על סך 61,954 ש"ח בעבור שימור העצים 2.תשלום היטל כספי על סך 20,912 ש"ח אישור הסדרי תנועה-התקבל מתאריך 18.4.24 אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת בנייה \לא נדרשת תוספת חניה		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4535 תחילת תוקף: 15/07/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מס' תכנית שחלה בחלקה: 4535 תחילת תוקף: 19.11.97 אזור מגורים: מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה: 4535 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר	29/07/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 8 בהוראות התכנית כל הוראות התוכנית מס' 4535 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התוכנית יראה כסטייה ניכרת. מאחר ומדובר בסעיף גורף – סעיף זה אינו מהווה סטייה ניכרת ואינו רלוונטי להוראות התכנית. נספח בינוי הוראות תכנית 4535 כוללות נספח בינוי מס' 11 לבנין 421 – מחייב תוספת השטח העיקרי וסגירת השטח המרוצף המוצעים בבקשה תואמים לנספח הבינוי תוספת הקומה עבור המחסן, תוספת הממ"ד וסגירת השטח המגודר הקיים אינו תואמים לנספח הבינוי פורסמו הקלות הבאות: בניית מחסן תחת התוספת, בשטח 8% מהדירה +תכנית צל לדיירים תחת דירה קיימת ריצוף חצר סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית שלא בעמודה בניית ממ"ד מחוץ לקווי בנין ובשונה מנספח הבינוי בנית גג התוספת ללא ריצוף כנדרש. שלבי ביצוע בהתאם להוראות תכנית 4535א, סעיף 8(א): תותר בניית תוספות הבניה בשלבים באופן שתבוצענה מהקרקע כללי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה כמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת השכן שמעליה.		

תוספת החדר וסגירת השטח המרוצף מבוקשים בקומת הקרקע- על כן תואמים לשלביות הביצוע כאמור, לעניין גג התוספות – פורסמה הקלה לעניין זה וגג התוספת לא יהווה מרפסת לרווחת השכן. אין מניעה לאשר. קווי בניין #200f#א200f#חבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: #200f#4/12/23#א200f#ח"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין קדמי : מוצעת סגירת שטח מרוצף באלומיניום וזכוכית מחוץ לקווי הבניין לא פורסמה הקלה בגין החריגה מאחר ולא ניתן לסגור את השטח המאושר בתיק מס' 78/539 כשטח מרוצף ומגודר בלבד אין צורך בפרסום הקלה לעניין זה- ראה סעיף "סגירת שטח מרוצף " מטה. קו בניין צידי: מבוקש ממ"ד החורג מקו הבניין בכ-3.20מ' פורסמה הקלה כנדרש. ממד בקומת הקרקע, מבוקש ממ"ד לדירה מס' 7 בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות מחוץ לקווי הבניין המאושרים בכ-3.20מ' לכיוון חזית צידית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים , בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע		

לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע. הוצגה תכנית צל לדירי העמודה – וליתר דירות הבניין כנדרש. הבליטה למרווח הצידי – לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. המוצע תואם למותר במרווח הצידי הסכמות – $\frac{1}{3}$ מכלל הבעלים = 4 דיירים מתוך 12 התקבלו הסכמות של 8 דיירים עומד בנדרש. ישנם 4 דירות בעמודה – $\frac{2}{3}$ מהווים – 3 דיירים. התכנית המוצעת אינה כוללת את כל מפלסי הקומות והחתך המוצע דרך הממ"ד אינו ממסופר על כן לא ניתן לדעת באם הבעלים החתומים בטופס 1 מהווים $\frac{2}{3}$ בעמודה, נדרש להוכיח. מחסן מוצעת תוספת קומת מרתף לדירה 7 עבור מחסן בשטח של 10.06 מ"ר – במסגרת ה-8% מכוח תכנית מתאר ובגובה של 2.20 מ'. הוצגה תכנית צל ליתר דירות הבניין בקומת המרתף ומתוך גרם המדרגות המשותף. פורסמה הקלה לבניית מחסן תחת התוספת בשטח 8% מהדירה		

שטח עיקרי לדירה – $123.74 \times 8\% = 9.90$ מ"ר. שטח מוצע – 10.06 מ"ר חורג מהשטח המותר , נא לצמצם. השטח העיקרי לדירה אינו כולל את המרפסות המקורות. בהתאם לנהלי המחלקה, לא תותר תוספת קומה מתוך הדירה עבור מחסן. המחסנים ימוקמו בקומת המרתף והגישה אליהם תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף. יש לתכנן את המחסן המבוקש בסמוך לתכנית הצל שתוכננה עבור יתר דירות הבניין, מתוך גרם המדרגות המשותף. במידה ותכנית הצל תשתנה – יש ליידע את בעלי הדירות או לחילופין להציג הסכמות לשינוי. יש לציין אוורור מכני עבור המחסן המוצע. סגירת שטח מרוצף מאושר בתיק מס' 78/539 אושר ריצוף חצר וגידור בגובה של 1.50 מ' לדירה המבוקשת. כעת, מוצעת סגירת השטח באלומיניום וזכוכית ותוספת שטח מקורה. לא ניתן לאשר סגירת אלומיניום וזכוכית לשטח המבוקש מאחר והנ"ל אינו תואם לנספח הבינוי מדובר בתוספת שטח מקורה ללא מקור זכויות. ניתן יהיה לאשר את המרפסת הצמודה המבוקשת בהתאם		

לנספח הבינוי בלבד. שטחים עיקריים וסגירת שטח מרוצף באלומיניום וזכוכית בהתאם לנספח הבינוי שטח עיקרי מותר – 24 מ"ר שטח עיקרי מוצע – 23.35 מ"ר תואם נספח- אין מניעה לאשר שטח מרפסת מקורה מותר – 8.80 מ"ר שטח מרפסת מקורה מוצע -7.92 מ"ר תואם נספח – אין מניעה לאשר ריצוף חצר מבוקש סיפוח שטח וריצוף לדירת המבקש . הוראות התכנית מותירות יציאה לגינות לכל הדירות בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 10 (ח). פורסמה הקלה לריצוף חצר - ניתן להסיר את ההקלה השטח המוצע לריצוף אינו נכלל במניין השטחים המוצעים בבקשה-נדרש להוסיף יש להציג תשריט בית משותף על מנת להוכיח כי השטח המוצע לריצוף הינו מוצמד למבקש לבחינה חוזרת. התנגדויות		

לא התקבלו תכנית חיזוקים הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לבדיקת חיזוק המבנה לפי ת"י 413 או לפי תמ"א 38. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר מתאריך 23.6.24 תנאים לקבלת תעודת גמר- -בדיקת הכנה למזגנים. -בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר -הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות אגף שפ"ע –אושר מתאריך – 30.6.24 תנאים להיתר: 1.הגשת ערבות בנקאית על סך 61,954 ש"ח בעבור שימור העצים 2.תשלום היטל כספי על סך 20,912 ש"ח אישור הסדרי תנועה-התקבל מתאריך 18.4.24 אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת בנייה \לא נדרשת תוספת חניה		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/03/2024	בניית מחסן תחת התוספת, בשטח 8% מהדירה +תכנית צל לדיירים תחת דירה קיימת ריצוף חצר סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית שלא בעמודה בניית ממ"ד מחוץ לקווי בנין ובשונה מנספח הבינוי בנית גג התוספת ללא ריצוף

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה ברחוב: פליקס פרנקפורטר 13, רמות.

מוצעת הרחבת דירה מס' 7 הכוללת:

תוספת שטח עיקרי

בשטח של 23.35 מ"ר, תואם תב"ע אין מניעה לאשר.

-סגירת שטח מרוצף באלומיניום וזכוכית

בשטח של 7.92 מ"ר, תואם תב"ע אין מניעה לאשר.

ממד

ישנם 4 דירות בעמודה – $\frac{2}{3}$ מהווים – 3 דיירים.

התכנית המוצעת אינה כוללת את כל מפלסי הקומות והחתך המוצע דרך הממ"ד אינו ממסופר

על כן לא ניתן לדעת באם הבעלים החתומים בטופס 1 מהווים $\frac{2}{3}$ בעמודה, נדרש להוכיח.

מחסן

שטח עיקרי לדירה – $123.74 * 8\% = 9.90$ מ"ר.

שטח מוצע – 10.06 מ"ר

חורג מהשטח המותר, נא לצמצם.

השטח העיקרי לדירה אינו כולל את המרפסות המקורות.

בהתאם לנהלי המחלקה,

לא תותר תוספת קומה מתוך הדירה עבור מחסן.

המחסנים ימוקמו בקומת המרתף והגישה אליהם תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף.

יש לתכנן את המחסן המבוקש בסמוך לתכנית הצל שתוכננה עבור יתר דירות הבניין,

מתוך גרם המדרגות המשותף.

במידה ותכנית הצל תשתנה – יש ליידע את בעלי הדירות או לחילופין להציג הסכמות לשינוי.

יש לציין אוורור מכני עבור המחסן המוצע.

סגירת שטח מרוצף

בתיק מס' 78/539 אושר ריצוף חצר וגידור בגובה של 1.50 מ' לדירה המבוקשת.

כעת, מוצעת סגירת השטח באלומיניום וזכוכית ותוספת שטח מקורה.

לא ניתן לאשר סגירת אלומיניום וזכוכית לשטח המבוקש מאחר והנ"ל אינו תואם לנספח הבינוי

מדובר בתוספת שטח מקורה ללא מקור זכויות.

ריצוף חצר

מבוקש סיפוח שטח וריצוף לדירת המבקש .

הוראות התכנית מותירות יציאה לגינות לכל הדירות בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 10 (ח).

פורסמה הקלה לריצוף חצר - ניתן להסיר את ההקלה

השטח המוצע לריצוף אינו נכלל במניין השטחים המוצעים בבקשה-נדרש להוסיף

יש להציג תשריט בית משותף על מנת להוכיח כי השטח המוצע לריצוף הינו מוצמד למבקש לבחינה חוזרת.

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר מתאריך 23.6.24

תנאים לקבלת תעודת גמר-

-בדיקת הכנה למזגנים.

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

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

אגף שפ"ע –אושר מתאריך – 30.6.24

תנאים להיתר:

1.הגשת ערבות בנקאית על סך 61,954 ש"ח בעבור שימור העצים

2.תשלום היטל כספי על סך 20,912 ש"ח

אישור הסדרי תנועה-התקבל מתאריך 18.4.24

אין התנגדות לתכנית

מוצע תוספת בנייה ללא נדרשת תוספת חניה

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2022/0572.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית חיצונית, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	תוספת קומת אחסנה, תוספת מעלית ומדרגות חירום
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל אריזות ירושלים (1987) בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יתרון 2, אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31299	15	כן

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

תאור הבקשה

מדובר בחלקה באזור תעשייה עטרות, הכוללת מבנה תעשייה בן שני קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחי תעשייה לבניין הכוללת תוספת של קומת אחסנה חדשה. וכן מעלית משא

ומדרגות חירום

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפ"ס 0.00 + קומת קרקע : מוצעת תוספת שטח אחסנה בחלק המזרחי בקו אפס עם בינוי קיים בחלקה צמודה

בהיקף של 209.47 מ"ר

מפלס 4.88 + קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת שטח אחסנה בהיקף של 1747.92 מ"ר

בנוסף לעיל מוצעת תוספת של מעלית משא בחלק הצפוני של המבנה בהיקף של 14.20 מ"ר וכן תוספת של

מדרגות חירום בחלק הדרומי

היתרים קודמים בחלקה: מעיון בארכיב אופטי ישנו היתר בניה למבנה המקורי בתיק 1991/818.1 , ההיתר

הופק בתאריך 25/03/1992 במסגרתו אושרו שטחים בסך 1533 מ"ר

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק.

להלן נוסח ההקלות:

הקמת מדרגות חירום מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות סטייה ניכרת התשע"ג 4 (א) ז -

- בנייה בקו אפס בין מגרשים גובלים

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 -

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 14/03/2023 , לא התקבלו התנגדויות

.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה הבקשה נדחתה בתאריך - 15/06/2023 2 2 .

מאוחר יותר אחרי הדיון בתאריך 30/06/2024 התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע התקבל אישור בתאריך - 21/03/2023 3 3 .

מחלקת תנועה התקבל אישור בתאריך - 11/05/2023

. תברואה טרם התקבל . -

מאוחר יותר התקבל אישור בתאריך 27/05/2024

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שרות לקוחות במסגרת פתיחת התיק
מעיון בארכיב אופטי עולה כי הקרקע הינה בבעלות של מפעל אריזות ירושלים

מידע קודם

מתאריך	
30/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	מדובר בתוספת שטח למבנה תעשייתי קיים ומדרגות חירום ומעלית. אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד.
30/07/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/23/05 תחילת תוקף: 31/03/2003 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי אין נספח בינוי תכניות כפופות: 5022 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה למתאר 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 לתכנית זו .

בדיקת התאמת המבוקש להוראות התכנית ולחוק התכנון והבניה מפלס 0.00 + קומת קרקע מוצעת תוספת שטח אחסנה בחלק המזרחי בקו אפס עם בינוי קיים בחלקה צמודה בהיקף של 209.47 מ"ר , הבינוי מוצע בקו אפס בתאם להוראות התכנית סעיף 10 (ב) שניתן לאפשר בניה בקו בניין צידי בקו בניין אפס במקרה של בניה בקיר משותף פורסמה הקלה בגין תוספת זו ואין מניעה לאשרה . בנוסף מוצע פיר של מעלית משא בחלק הצפוני בהיקף של 14.20 מ"ר בחריגה מקו הבניין ע"פ תכנית למעליות 5022 ניתן לחרוג למעלית מעבר לקווי בניין ובלבד שיישמר מרחק של 1 מטר עד לגבול הגרש, נשמר מרחק של 1.70 ואין מניעה לאשר את המעלית המוצעת . כמו כן בחזית הדרומית מוצעות מדרגות חירום ממתכת לא מקורות . ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 4 ז) "ניתן להתיר מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים " פורסמה הקלה בגין בניית מדרגות חירום מעבר לקווי בניין אך הקלה זו מיותרת , אין מניעה לאשר המדרגות המוצעות עומדות במותר ואין מניעה לאשרם מפלס 4.88 + קומה א מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת שטח אחסנה בהיקף של 1747.92 מ"ר . יש לחשב כשטח עיקרי לתעשייה ולא אחסנה לתעשייה כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה , אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחים .		

בנוסף מוצע פיר של מעלית משא בחלק הצפוני בהיקף של 14.20 מ"ר בחריגה מקו הבניין . ע"פ תכנית למעליות 5022 ניתן לחרוג למעלית מעבר לקווי בניין ובלבד שיישמר מרחק של 1 מטר עד לגבול הגרש, נשמר מרחק של 1.70 ואין מניעה לאשר את המעלית המוצעת . כמו כן בחזית הדרומית מוצעות מדרגות חירום ממתכת לא מקורות . ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 4 ז) "ניתן להתיר מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים " פורסמה הקלה בגין בניית מדרגות חירום מעבר לקווי בניין אך הקלה זו מיותרת , ואין מניעה לאשר המדרגות המוצעות עומדות במותר ואין מניעה לאשרם מפלס 13.28 + קומת גג מוצעת הגבהת חדר המדרגות לגג וכן חדר משאבות טכני בהיקף של 19.31 מ"ר, אין מניעה לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/5533 שנמסר בתאריך: 03/05/2020 ע"י המח' למידע תכנוני . קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית , 1689 א' 1689 ב' 1689 תוספת הקומה המוצעת עומדת בקווי הבניין המאושרים, המעלית ומדרגות החירות מוצעות במרווח בחריגה מקווי הבניין כפי שנכתב לעיל אך עומדות בתקנות סטיה ניכרת ואין מניעה לאשר מספר קומות מס' קומות מירבי הינו 4 קומות המוצע עומד במותר		

גבהים גובה בניה מירבי הינו 795 + מעל פני הים . הבקשה עומדת במותר . מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד, מדובר במבנה תעשייתי שטחי בניה שטחים עיקריים: סך שטח ניתן לבניה ע"פ תכנית הינו 224% שטחי בניה . שטח החלקה הינו 2508 מ"ר ולכן ניתן לבנות 5618 מ"ר . שטח קיים + מוצע בחלקה זו הינו 3510.87 מ"ר השטח עומד במותר ואין מניעה לאשר בנוסף הוצג חישוב שטחים נפחי ממדים לא מוצע בבקשה חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% יש לבחון על פי מדיניות מה"ע - לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי		

תימוכין קניינים בשטח משותף חלקה בבעלות יחיד תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה הבקשה נדחתה בתאריך - 15/06/2023 2 2 . מאוחר יותר אחרי הדיון בתאריך 30/06/2024 התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע התקבל אישור בתאריך - 21/03/2023 3 3 . מחלקת תנועה התקבל אישור בתאריך - 11/05/2023 . תברואה טרם התקבל . - מאוחר יותר התקבל אישור בתאריך התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית.		

התיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאים לדיון להשלמת תנאי איכות סביבה ומחלקת תברואה. בנוסף יש לתקן את הליקויים הבאים: יש לחשב את שטח המוצע והקיים כעיקרי תעשייה ולא אחסנה. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת הוועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
התיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאים לדיון להשלמת תנאי איכות סביבה ומחלקת תברואה. בנוסף יש לתקן את הליקויים הבאים: יש לחשב את שטח המוצע והקיים כעיקרי תעשייה ולא אחסנה. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a	10/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1689 א' תחילת תוקף:	10/08/2023	חוות דעת תכנונית

16/12/1973 ייעוד הקרקע: אזור תעשייה מספר נספח רלוונטי אין נספח בינוי תכניות כפופות: 5022 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה למתאר 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 לתכנית זו. בדיקת התאמת המבוקש להוראות התכנית ולחוק התכנון והבניה מפלס +0.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת שטח אחסנה בחלק המזרחי בקו אפס עם בינוי קיים בחלקה צמודה בהיקף של 209.47 מ"ר, הבינוי מוצע בקו אפס בתאם להוראות התכנית סעיף 10 (ב) שניתן לאפשר בניה בקו בניין צידי בקו בניין אפס במקרה של בניה בקיר משותף. פורסמה הקלה בגין תוספת זו ואין מניעה לאשרה. בנוסף מוצע פיר של מעלית משא בחלק הצפוני בהיקף של 14.20 מ"ר בחריגה מקו הבניין. ע"פ תכנית למעליות 5022 ניתן לחרוג למעלית מעבר לקווי בניין ובלבד שיישמר מרחק של 1 מטר עד לגבול הגרש, נשמר מרחק של 1.70 ואין מניעה לאשר את המעלית המוצעת.		

כמו כן בחזית הדרומית מוצעות מדרגות חירום ממתכת לא מקורות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 4 (ז) "ניתן להתיר מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים" פורסמה הקלה בגין בניית מדרגות חירום מעבר לקווי בניין ואין מניעה לאשר המדרגות המוצעות עומדות במותר ואין מניעה לאשרם. מפלס +4.88 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת שטח אחסנה בהיקף של 1747.92 מ"ר. יש לחשב כשטח עיקרי לתעשייה ולא אחסנה לתעשייה כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה, אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחים. בנוסף מוצע פיר של מעלית משא בחלק הצפוני בהיקף של 14.20 מ"ר בחריגה מקו הבניין. ע"פ תכנית למעליות 5022 ניתן לחרוג למעלית מעבר לקווי בניין ובלבד שיישמר מרחק של 1 מטר עד לגבול הגרש, נשמר מרחק של 1.70 ואין מניעה לאשר את המעלית המוצעת. כמו כן בחזית הדרומית מוצעות מדרגות חירום ממתכת לא מקורות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת סעיף 4 (ז) "ניתן להתיר מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים" פורסמה הקלה בגין בניית מדרגות חירום מעבר לקווי בניין ואין מניעה לאשר המדרגות המוצעות עומדות במותר ואין מניעה לאשרם מפלס +13.28 קומת גג:		

מוצעת הגבהת חדר המדרגות לגג וכן חדר משאבות טכני בהיקף של 19.31 מ"ר, אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/5533 שנמסר בתאריך: 03/05/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית , 1689 א' 1689 ב' 1689 תוספת הקומה המוצעת עומדת בקווי הבניין המאושרים, המעלית ומדרגות החירות מוצעות במרווח בחריגה מקווי הבניין כפי שנכתב לעיל אך עומדות בתקנות סטיה ניכרת ואין מניעה לאשר. מספר קומות מס' קומות מירבי הינו 4 קומות המוצע עומד במותר גבהים גובה בניה מירבי הינו +795 מעל פני הים. הבקשה עומדת במותר. מספר יחידות דיור		

אין תוספת יח"ד, מדובר במבנה תעשייתי שטחי בניה שטחים עיקריים: סך שטח ניתן לבניה ע"פ תכנית הינו 224% שטחי בניה. שטח החלקה הינו 2508 מ"ר ולכן ניתן לבנות 5618 מ"ר. שטח קיים + מוצע בחלקה זו הינו 3510.87 מ"ר השטח עומד במותר ואין מניעה לאשר בנוסף הוצג חישוב שטחים נפחי. ממדים לא מוצע בבקשה, חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף חלקה בבעלות יחיד תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 15/06/2023 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 21/03/2023 מחלקת תנועה- התקבל אישור בתאריך 11/05/2023 תברואה- טרם התקבל.		

התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית.		
הקמת מדרגות חירום מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות סטייה ניכרת התשע"ג 4 (א) (ז) - בנייה בקו אפס בין מגרשים גובלים. -	21/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 שירותי הכבאות	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
	אישור משרד הבריאות	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בתוספת שטח למבנה תעשייתי קיים ומדרגות חירום ומעלית.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0223.01</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת סגורה מרפסת גג וחדר מחוזק.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פכטר משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

רביבים 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11041	תחילת תוקף	22/03/2008			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 18.03.1992 בת.ב 1989/0782.01 ובו אושר "הבלטת 4 מרפסות".

- בתאריך 01.01.2020 בת.ב 2017/0133.00 ובו אושר " נידוד זכויות לגג וחדר מחוזק ".

- בתאריך 05.11.2020 בת.ב 2017/0133.01 ובו אושר "בנית מרפסת".

- בתאריך 20.02.2002 בת.ב 2001/0164.01 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת שתי יח"ד דירה מס'

1 ו-19 מעל מסד אטום."

- בתאריך 27.03.2003 בת.ב 2001/0164.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה א".
- בתאריך 05.08.2002 בת.ב 2001/0164.03 ובו אושר "תוספת בניה לדירה מס 9".
- בתאריך 15.01.2004 בת.ב 2001/0164.04 ובו אושר "תוספת מחסנים, תוספת לדירה בקומה א', מרפסות וריצוף חצר".
- בתאריך 26.09.2004 בת.ב 2001/0164.05 ובו אושר "תוספת 2 מרפסות ומדרגות, ושינוי גישה למחסן".
- בתאריך 30.05.2005 בת.ב 2001/0164.06 ובו אושר "הגדלת מרפסות, שינוי במיקום מדרגות, ותוספת פרגולה, וסגירת מרפסת".
- בתאריך 01.01.2009 בת.ב 2001/0164.08 ובו אושר "תוספת הרחבה ומרפסת לדירה בקומת הקרקע".
- בתאריך 24.07.2002 בת.ב 2002/0216.00 ובו אושר "תוספת מרפסת לדירה בקומה ד".
- בתאריך 05.08.2002 בת.ב 2002/0230.00 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה א'".
- בתאריך 03.07.2003 בת.ב 2002/230.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה עם מרפסת בקומה ב".
- בתאריך 08.05.2011 בת.ב 2002/230.02 ובו אושר "תוספת בניה למגורים".
- בתאריך 11.07.2005 בת.ב 2005/0207.00 ובו אושר "תוספת קומה חלקית להרחבת דירה על הגג, ופרגולה".
- בתאריך 11.05.2008 בת.ב 2006/0238.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים עבור 6 יח"ד".
- בתאריך 06.07.2011 בת.ב 2006/0238.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה ד".
- בתאריך 06.07.2016 בת.ב 2006/0238.05 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות".
- בתאריך 11.06.2018 בת.ב 2016/0426.00 ובו אושר "מרפסת זיז בקומה ד', שינוי בפתחים בקומה ד' ותוספת בניה על הגג הכוללת ח. מחוזק".
- בתאריך 20.09.2023 בת.ב 1989/0782.02 ובו אושר "תוספת שטח עיקרי ומרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב רביבים 1 בניין מדורג בן 4 קומות.

גוש: 30717 חלקה: 17.

מצב מוצע:

קומה ג במפלס +8.40:

דירה מס' 7- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת שינוי בפתחים של הדירה וסגירת מרפסת זיז .

קומה ד במפלס +11.20:

דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

קומה ה במפלס +14.00:

מוצע חדר מדרגות עליה לגג התוספות המוצעות .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד עברו העברת זכויות מהצד לקומת הגג".

"חדר מחוזק- שיפור מיגון".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה לתוספת בניה בשטח של 5% השלמת דירת גג בחלק היחסי".

"תוספת גרם מדרגות לנגישות לגג".

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17.

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

מידע קודם

מתאריך	
31/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

מוצע ניווד שטחים מהצד לגג -אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה . חדר מחוזק -אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג – התקבל אישור מנהל האגף ומהנדס העיר לשיפור האדריכלי המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: מוצע בבקשה: קומה ג במפלס +8.40: שינוי בפתחים של הדירה- בשונה מנספח בינוי- יש להציע פתחים בהתאם לפתחים הקיימים בכדי ליצור חזית אחידה. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה: מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספת בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים: הזכויות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה – המבקשים בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- קיימות 8 דירות גג , שלוש דירות בנו על הגג מכוח ניווד שטחים שתי דירות בנו בצד-לא רלוונטי, דירה אחת בהליך היתר בתיק 2017.133.2 ולדירה אחת הוצגה תוכנית צל שנחתמה בעבר בתיק רישוי אחר- יש להציג את מס' תיק הרישוי בו מופיע החתימה כי המס' שמצוין אינו נכון. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% מבעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- נדרשת חתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה .		ובתנאים

תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- עומד במותר. המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר בכפוף להוכח ה כי המבקש שהוצגה עבור תוכנית צל חתם על הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/07 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום: הוועדה החליטה להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקת מנהל האגף מול מהנדס העיר באם ניתן להחריג בקשה זו ממסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין ניוד זכויות. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 11041 - תחילת תוקף 22/03/2008, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: * 4922 - תחילת תוקף 21/04/2000. *תכנית מתאר 62.	31/07/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 11041 סעיף 5.5- -מס' יחידות הדיור המרבי לא תותר תוספת יח"ד . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית התב"ע 11041 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה בלבד למעט הנושאים בהם הינו מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה ומס קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מרביים שהינם מחייבים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ג במפלס +8.40: דירה מס' 7- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת-בשונה מנספח – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים של הדירה- בשונה מנספח בינוי- יש להציע פתחים בהתאם לפתחים הקיימים בכדי ליצור חזית אחידה. וסגירת מרפסת זיז –בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ד במפלס +11.20: דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בנייה) קומה ה במפלס +14.00: מוצע חדר מדרגות עליה לגג התוספות המוצעות - בשונה מנספח בינוי- לא ברור מקור השטחים המוצעים- יש להציג מקור שטחים- לא ניתן לאשר.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7014.00 שהוגש מיום 20.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה: מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספת בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים: הזכויות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה – המבקשים בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- קיימות 8 דירות גג , שלוש דירות בנו על הגג מכוח ניוד שטחים שתי דירות בנו בצד-לא רלוונטי, דירה אחת בהליך היתר בתיק 2017.133.2 ולדירה אחת הוצגה תוכנית צל שנחתמה בעבר בתיק רישוי אחר- יש להציג את מס' תיק הרישוי בו מופיע החתימה כי המס' שמצוין אינו נכון. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות- פורסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% מבעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- נדרשת חתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה . תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות.		

התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- עומד במותר. המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר בכפוף להוכחה כי המבקש שהוצגה עבור תוכנית צל חתם על הבקשה. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה מכוח תבע 4922 ונספח בינוי מס' 1 לדירה מס' 7-24 מ"ר. מוצע בבקשה ניווד מהצד לגג ובנוסף מוצע השלמת 5% דירת גג. שטח המגרש – 2270 מ"ר. $2270 * 5\% = 113.50$ - חלקי 8 דירות הגג בחלקה = 18.14 מ"ר. חישוב: $24 \text{ מ"ר (ע"פ תבע)} + 14.18 \text{ מ"ר (השלמת דירת גג)} = 38.18 \text{ מ"ר}.$ מוצע בבקשה: קומה ד במפלס +11.20: דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 41.87 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר בהתאם למותר . השלמת דירת גג 5%: שיפור אדריכלי לבניין- הבקשה אינה עומדת במדיניות בנושא, אך התקבל אישור ממנהל האגף כי נפגש עם מהנדס העיר בנושא והתקבל אישור לחרוג ממסמך המדיניות ולאשר את הבקשה ל-5% השלמת דירת גג. מרפסות :		

ע"פ הוראות תבע 4922 סעיף ט-3- "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה בלבן וזכוכית בלבד בעמודות שלמות פרט הסגירה יצוין בהיתר הבנייה". קומה ג במפלס +8.40: דירה מס' 7- מוצע סגירת מרפסת זיז בתחום קווי בניין בשטח- 3.68 מ"ר, בעומק 1.50 מ'- אין מניעה לאשר. קומה ד במפלס +11.20: דירה מס' 7- מוצע מרפסת גג בשטח- 19.35 מ"ר-אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע: תכנית 11041 סעיף 9-ז'- "שלבי הביצוע יהיו כל הכניסה בהינף אחד" במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "הקלה מנספח בניה לא בהינף אחד"- ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון:		

אישור איכות הסביבה: התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 31.03.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 11041- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: מוצע ניוד שטחים מהצד לגג -אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה . חדר מחוזק -אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג – התקבל אישור מנהל האגף ומהנדס העיר לשיפור האדריכלי המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הוועדה החליטה להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקת מנהל האגף מול מהנדס העיר באם ניתן להחריג בקשה זו ממסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין נידוד זכויות	17/07/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 11041 - תחילת תוקף 22/03/2008, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: * 4922 - תחילת תוקף 21/04/2000. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 11041 סעיף 5.5- -מס' יחידות הדיור המרבי לא תותר תוספת יח"ד . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת .	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בתוכנית התב"ע 11041 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה בלבד למעט הנושאים בהם הינו מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה ומס קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מרביים שהינם מחייבים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ג במפלס +8.40: דירה מס' 7- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת-בשונה מנספח – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים של הדירה- בשונה מנספח בינוי- יש להציע פתחים בהתאם לפתחים הקיימים בכדי ליצור חזית אחידה. וסגירת מרפסת זיז –בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ד במפלס +11.20: דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בנייה) ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בנייה) קומה ה במפלס +14.00: מוצע חדר מדרגות עליה לגג התוספות המוצעות - בשונה מנספח בינוי- לא ברור מקור השטחים המוצעים -יש להציג מקור שטחים – לא ניתן לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7014.00 שהוגש מיום 20.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת		

גג). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה: מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספת בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים: הזכויות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה – המבקשים בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- קיימות 8 דירות גג , שלוש דירות בנו על הגג מכוח ניוד שטחים שתי דירות בנו בצד-לא רלוונטי, דירה אחת בהליך היתר בתיק 2017.133.2 ולדירה אחת הוצגה תוכנית צל שנחתמה בעבר בתיק רישוי אחר- יש להציג את מס' תיק הרישוי בו מופיע החתימה כי המס' שמצוין אינו נכון. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות- פורסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% מבעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- נדרשת חתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה . תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- עומד במותר. המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר בכפוף להוכחה כי המבקש שהוצגה עבור תוכנית צל חתם על הבקשה. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה מכוח תבע 4922 ונספח בינוי מס' 1 לדירה מס' 7- 24 מ"ר.		

מוצע בבקשה ניוד מהצד לגג ובנוסף מוצע השלמת 5% דירת גג. שטח המגרש – 2270 מ"ר. $2270 * 5\% = 113.50$ - חלקי 8 דירות הגג בחלקה = 18.14 מ"ר. חישוב: 24 מ"ר (ע"פ תבע) + 14.18 מ"ר (השלמת דירת גג) = 38.18 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ד במפלס +11.20: דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 41.87 מ"ר. השטחים המוצעים לניוד אין מניעה לאשר בהתאם למותר . השטחים המוצעים מכוח השלמת דירת גג- לא ניתן לאשר לא עומדים במדיניות מהנדס העיר- יש להסירם מהבקשה. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר כשאר הבינוי על הגג אינו מכוח ניוד זכויות ניתן להוסיף שטחים 5% השלמת קומת גג רק לאחר שכל דירות הגג ניידו את זכויותיהם . בבניין זה לא כל בעלי דירות הגג ניודו את השטחים מהצד לגג על כן לא ניתן לאשר את המוצע. יש להסיר שטחים אלו מהבקשה. מרפסות : ע"פ הוראות תבע 4922 סעיף ט-3- "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה בלבן וזכוכית בלבד בעמודות שלמות פרט הסגירה יצוין בהיתר הבנייה". קומה ג במפלס +8.40: דירה מס' 7- מוצע סגירת מרפסת זיז בתחום קווי בניין בשטח- 3.68 מ"ר, בעומק 1.50 מ'- אין מניעה לאשר.		

קומה ד במפלס +11.20: דירה מס' 7- מוצע מרפסת גג בשטח- 19.35 מ"ר-אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע: תכנית 11041 סעיף 9-ז'- "שלבי הביצוע יהיו כל הכניסה בהינף אחד" במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "הקלה מנספח בניה לא בהינף אחד"- ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקררקע.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 31.03.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 11041- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: מוצע ניווד שטחים מהצד לגג -אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה . חדר מחוזק -אין מניעה לאשר. והשלמת דירת גג – לא ניתן לאשר לא עומד במדיניות מהנדס העיר- יש להסיר מהבקשה שטחים אלה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע ניווד שטחים מהצד לגג -אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה . חדר מחוזק -אין מניעה לאשר.	02/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

והשלמת דירת גג – לא ניתן לאשר לא עומד במדיניות מהנדס העיר- יש להסיר מהבקשה שטחים אלה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: מוצע בבקשה: קומה ג במפלס +8.40: שינוי בפתחים של הדירה- בשונה מנספח בינוי- יש להציע פתחים בהתאם לפתחים הקיימים בכדי ליצור חזית אחידה.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לקומת הגג. חדר מחוזק- שיפור מיגון בניה בשונה מנספח הבינוי הקלה לתוספת בניה בשטח של 5% השלמת דירת גג בחלק היחסי תוספת גרם מדרגות לנגישות לגג	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע ניווד שטחים מהצד לגג -אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה .

חדר מחוזק -אין מניעה לאשר.

השלמת דירת גג – התקבל אישור מנהל האגף ומהנדס העיר לשיפור האדריכלי המוצע.

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

נספח בינוי:

מוצע בבקשה:

קומה ג במפלס +8.40:

שינוי בפתחים של הדירה- בשונה מנספח בינוי- יש להציע פתחים בהתאם לפתחים הקיימים בכדי ליצור חזית אחידה.

מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה:

מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספת בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים:

הזכויות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה – המבקשים בעלי הדירות העליונות.

יש להציג תוכנית צל- קיימות 8 דירות גג , שלוש דירות בנו על הגג מכוח ניווד שטחים שתי דירות בנו בצד-לא רלוונטי, דירה אחת בהליך היתר בתיק 2017.133.2 ולדירה אחת הוצגה תוכנית צל שנחתמה בעבר בתיק רישוי אחר- יש להציג את מס' תיק הרישוי בו מופיע החתימה כי המס' שמצוין אינו נכון.

הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש.

הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% מבעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- נדרשת חתימה רק של הדירה שהוצגה לה תוכנית הצל- יש להציג כי מבקשים אלו חתמו על הבקשה .

תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות.

התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- עומד במותר.

המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר בכפוף להוכחה כי המבקש שהוצגה עבור תוכנית צל חתם על הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2011/0495.10</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסות ותוספת ממ"דים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מאירוביץ מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	39

כתובת האתר

דב בר יקר 7-9, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג220א6	נגנזה	28/07/2010	17	אזור מגורים מייוחד	2182

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג, בעל 4 קומות מעל קומת מרתף

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירות 12, 20, 16, 24

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +2.12 קומת קרקע: מוצעת תוספת של ממ"ד לדירה מס' 12 בחזית המערבית בהיקף של 9 מ"ר וכן שינויים בפתחים, בנוסף מוצעות מעטפות לדירה מס' 6 בגין תוספות מוצעות מעל.

מפלס 2.57 / 4.87 + קומה א': מוצעת תוספת של ממ"ד לדירה מס' 20 מעל הממ"ד המוצע לדירה 12 במפלס התחתון,

לדירה מס' 16 מוצעת תוספת של ממ"ד בחזית הדרומית בהיקף של 9 מ"ר, וכן תוספת של שטח

עיקרי בחזית מערבית בהיקף של 5.95 מ"ר ובסמיכות מרפסת זיז

מפלס +5.5 קומה ב': מוצעת תוספת לדירה מס' 24 ממ"ד בחזית דרומית וכן שטח עיקרי בחזית מערבית בהיקף של 10.49 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיז.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים רלוונטים בחלקה:

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בניה שמספרו 2011.495.1 שהופק בתאריך 23/12/2012 במסגרתו בוקשה תוספת מרפסת לדירה מס' 20 שהינה אחת הדירות המבקשות בבקשה זו.

תיק 2011/495.5 הופק בתאריך 13/11/2017 במסגרתו בוקש תוספות בניה וממ"ד לדירה מס' 2 אשר מעליה מבוקש הממ"ד בבקשה הנוכחית.

תיק 2011/495.6 הופק בתאריך 14/11/2023 במסגרתו אושרה תוספת שטח עיקרי לדירות 12,20 המבקשות בבקשה הנוכחית

תיק 2011/495.9 הופק בתאריך 09/06/2024 במסגרתו בוקשה מרפסת זיז לדירה הצמודה לדירה מס' 12

סוג בקשה: תוספת בנייה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד ותוספת שטחי שירות עבורו.

מרפסת בעומק 1.5 מטר החורגת מקו הבניין.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות 02/04/2024 – לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לא התקבל אישור

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור בתאריך 16/06/2024

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש המבקשים בבקשה החתומים עליה.

מידע קודם

מתאריך	
31/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
	התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת להשלמת ותיקון הדברים הבאים: השלמת תנאים לדיון: יש להביא אישור שפ"ע כתנאי לדיון חוזר בוועדה ממ"ד מוצע: הממ"ד מוצע בחזית אחורית בחריגה מקו הבניין בשיעור של 3.82 מ', ע"פ מדיניות מהנדס עיר , הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ויש לשמור על מרחק של 1 מטר מגבול המגרש, נשמר מרחק של 1 מטר אך הבליטה עולה על 3 מטר , אולם תכנון הממ"ד הינו התכנון האופטימלי היות ומדובר בדירה קטנה מאוד ותכנונו במיקום שהוצע הינו התכנון המיטבי ולכן ניתן לשקול לאשר את הממ"ד כפי שהוצג . שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה לרווחת הדיירים שמעל" יש להבטיח מרפסת תקינה בהתאם להוראה זו.

ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פתחים 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: 6220ג תחילת תוקף: 28/07/2010 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 6220 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת	31/07/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי "שותק" ויש לראות בו כמחייב הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס +2.12 קומת קרקע : מוצעת תוספת של ממ"ד לדירה מס' 12 בחזית המערבית בהיקף של 9 מ"ר וכן שינויים בפתחים , הממ"ד מוצע בשינוי מנספח בינוי ופורסמה הקלה בגינו. בחינת עמידת הממ"ד במדיניות מהנדס עיר: הממ"ד מוצע בחזית אחורית בחריגה מקו הבניין בשיעור של 3.82 מ', ע"פ מדיניות מהנדס עיר , הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ויש לשמור על מרחק של 1 מטר מגבול המגרש, נשמר מרחק של 1 מטר אך הבליטה עולה על 3 מטר , אולם תכנון הממ"ד הינו התכנון האופטימלי היות ומדובר בדירה קטנה מאוד ותכנונו במיקום שהוצע הינו התכנון המיטבי ולכן ניתן לשקול לאשר את הממ"ד כפי שהוצג . התקבלו חתימות שכנים על בינוי בשטח משותף בגין הממ"ד המוצע. לגבי תכנית צל, לא הוצגה תכנית צל ליתר העמודות מאחר ורוב הדירות בעלי הרחבות/ מרפסות ותכנון עמודות ממדים יכול לגרור הריסת מרפסות בעתיד ולכן לא נכון היה להציג תכנית צל בשלב זה לדירות שלא בונות כרגע. בנוסף מוצעות מעטפות לדירה מס' 6 בגין תוספות מוצעות מעל, התקבלה חתימת הדייר על מעטפת זו ואין מניעה לאשר. מפלס 2.57 /4.87 + קומה א': מוצעת תוספת של ממ"ד לדירה מס' 20 מעל הממ"ד המוצע לדירה 12 במפלס התחתון,		

הממ"ד מוצע בשינוי מנספח בינוי ופורסמה הקלה בגינו. בחינת עמידת הממ"ד במדיניות מהנדס עיר: הממ"ד מוצע בחזית אחורית בחריגה מקו הבניין בשיעור של 3.82 מ', ע"פ מדיניות מהנדס עיר, הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ויש לשמור על מרחק של 1 מטר מגבול המגרש, נשמר מרחק של 1 מטר אך הבליטה עולה על 3 מטר, אולם תכנון הממ"ד הינו התכנון האופטימלי היות ומדובר בדירה קטנה מאוד ותכנונו במיקום שהוצע הינו התכנון המיטבי ולכן ניתן לשקול לאשר את הממ"ד כפי שהוצג. התקבלו חתימות שכני על בינוי בשטח משותף בגין הממ"ד המוצע. לגבי תכנית צל, לא הוצגה תכנית צל ליתר העמודות מאחר ורוב הדירות בעלי הרחבות/ מרפסות ותכנון עמודת ממדים יכול לגרור הריסת מרפסות בעתיד ולכן לא נכון היה להציג תכנית צל בשלב זה לדירות שלא בונות כרגע. לדירה מס' 16 מוצעת תוספת של ממ"ד בחזית הדרומית בהיקף של 9 מ"ר, ממ"ד זה גם מוצע בשינוי מנספח בינוי ופורסמה הקלה בגינו. ממ"ד זה מוצע מעל ממ"ד מאושר בהיתר לדירה מס' 2 אשר הוצג באופציה לתכנית צל בהיתר זה ולכן אין מניעה לאשר בנוסף מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחזית מערבית בהיקף של 5.95 מ"ר, שטח זה תואם נספח הבינוי של תכנית 6220א' אשר תכנית 6220ג' כפופה אליה, אין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח זה מוצעת מרפסת זיז, המרפסת מוצעת בשומה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגינה בחינת עמידה בתקנות: עומק: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן		

לאשר מרפסת עד עומק 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת מוצעת בעומק ל 1.50 מ' ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 3.93 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו הבניין הצידי בשיעור של 1.50 מ', ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר ניתן לאפשר מרפסות זיז בנווה יעקב בעומק של 1.50 מ' בחריגה מקו הבניין. אפילו ללא צורך בפרסום הקלה. אין מניעה לאשר צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זהה בקומה מעל המהווה צמד תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בכניסה זו ויש להציג. מפלס +5.5 קומה ב': לדירה 24 מוצעת תוספת ממ"ד בחזית דרומית בהיקף של 9 מ"ר ממ"ד זה גם מוצע בשינוי מנספח בינוי ופורסמה הקלה בגינו. ממ"ד זה מוצע מעל ממ"ד מאושר בהיתר לדירה מס' 2 אשר הוצג באופציה לתכנית צל בהיתר זה ולכן אין מניעה לאשר		

בנוסף מוצע שטח עיקרי בחזית מערבית בהיקף של 10.49 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי ואין מניעה לאשר. כמו כן מוצעת תוספת מרפסת זיז בדומה למה שמוצע בקומה מתחת. בחינת עמידה בתקנות: עומק: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לאשר מרפסת עד עומק 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה, המרפסת מוצעת בעומק ל 1.50 מ' ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 3.93 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו הבניין הצידי בשיעור של 1.50 מ', ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר ניתן לאפשר מרפסות זיז בנווה יעקב בעומק של 1.50 מ' בחריגה מקו הבניין. אפילו ללא צורך בפרסום הקלה. אין מניעה לאשר צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זהה בקומה מתחת המהווה צמד תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בכניסה זו ויש להציג.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6614.00 שנמסר בתאריך: 19/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 16220ג1 הממ"ד והמרפסות חורגים מקו הבניין כפי שפורט, יש לתקן בהתאם למה שנכתב לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע בבקשה תואם למותר מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד		

שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים כללית לכל הקומה ולא ניתן לוודא כך עמידה בשטחים, השטחים העיקריים המוצעים תואמים נספח בינוי ובוצעה הצלבה של המידות וניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. הממ"דים המוצעים מוצעים מכח שטחי מיגון ע"פ פקע"ר 9 מ"ר לדירה. שטחי המרפסת נבחנו לעיל. ממדים כאמור מבוקשים ממדים לדירות בהיקף של 9 מ"ר, יש לקבל אישור פקע"ר כתנאי למתן היתר בניה חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז נבחנו לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 29 בעלי זכויות מתוך 36 קיימים בחלקה תנאים טרם דיון בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לא התקבל אישור חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור בתאריך 16/06/2024 התנגדויות לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד ותוספת שטחי שירות עבורו. מרפסת בעומק 1.5 מטר החורגת מקו הבניין.	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת להשלמת ותיקון הדברים הבאים:

השלמת תנאים לדין:

יש להביא אישור שפ"ע כתנאי לדין חוזר בוועדה

ממ"ד מוצע:

הממ"ד מוצע בחזית אחורית בחריגה מקו הבניין בשיעור של 3.82 מ', ע"פ מדיניות מהנדס עיר, הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ויש לשמור על מרחק של 1 מטר מגבול המגרש, נשמר מרחק של 1 מטר אך הבליטה עולה על 3 מטר, אולם תכנון הממ"ד הינו התכנון האופטימלי היות ומדובר בדירה קטנה מאוד ותכנונו במיקום שהוצע הינו התכנון המיטבי ולכן ניתן לשקול לאשר את הממ"ד כפי שהוצג.

שלביות ביצוע:

התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע:

"הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה לרווחת הדיירים שמעל"

יש להבטיח מרפסת תקינה בהתאם להוראה זו.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פתחים

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2002/0420.30</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח תב"ע 4925, תוספת חדר מחוזק, תוספת מרפסת זיז והשלמת גג בחלק היחסי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בוימל נתנאל
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 36, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	8	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4925	תחילת תוקף	17/09/2001		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 17.10.2017 בת.ב 2016/0326.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב 2002/0420.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד אחת בקומת קרקע"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.01 ובו אושר "תוספת לדירה בקומת קרקע ותוספת מהלך מדרגות"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה א"

- בתאריך 21.06.2012 בת.ב 2002/0420.03 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות ומרפסת זיז"

- בתאריך 19.12.2011 בת.ב. 2002/0420.04 ובו אושר "תוספת בנייה"
- בתאריך 06.02.2012 בת.ב. 2002/0420.05 ובו אושר "תוספת בניה על הגג עבור 4 יח"ד ותוספת מרפסות זיז".
- בתאריך 10.11.2016 בת.ב. 2002/0420.09 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות ומחסנים"
- בתאריך 24.07.2014 בת.ב. 2002/0420.10 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תבע"
- בתאריך 13.08.2015 בת.ב. 2002/0420.11 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות עבור 3 יח"ד "
- בתאריך 19.02.2018 בת.ב. 2002/0420.12 ובו אושר "תוספת בניה , חדר מחוזק ומרפסת".
- בתאריך 29.08.2018 בת.ב. 2002/0420.13 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 07.06.2021 בת.ב. 2002/0420.14 ובו אושר "תוספת בניה, מחסן, סגירות מרפסות עם אלומיניום וזכוכית, מרפסות זיזית, בניית ממ"דים".
- בתאריך 16.06.2019 בת.ב. 2002/0420.15 ובו אושר "התקנה מעלית ופיתוח שטח בהתאם עבורה".
- בתאריך 01.01.2020 בת.ב. 2002/0420.16 ובו אושר "ניוד שטחים מהצד לגג הכולל חדר מחוזק ובנית מרפסת זיז".
- בתאריך 12.04.2022 בת.ב. 2002/0420.17 ובו אושר "חידוש היתר מס' 108838 "
- בתאריך 25.01.2023 בת.ב. 2002/0420.18 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים+ מעלית"
- בתאריך 03.11.2022 בת.ב. 2002/0420.19 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות , סגירות מרפסות , ממ"ד "
- ת.ב. 2002/0420.21 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".
- ת.ב. 2002/0420.22 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 36 בניין מדורג בן 4 קומות, מרובה כניסות .

גוש: 30718 חלקה: 8.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +17.40 :

דירה 53- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסות זיז .

קומה ד' במפלס +20.30:

דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוזק.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח בינוי".

"העברת זכויות מהצד לגג".

"תוספת חדר מחוזק על הגג".

"תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 מ' עומק בחריגה מקו בניין אחורי"

"הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג בחלק יחסי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8 , בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת
דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
31/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	התוספת המוצעת עומדת בהוראות התבע ומקובלת מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר, התקבל לאישור מנהל האגף ומהנדס העיר לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מרפסות:

ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף ט' 2. - " תותר סגירות מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה" קומה ג' במפלס +17.40 : דירה 53- מוצעות מרפסות זיז : מרפסת זיז דרום מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת. בשטח- 5.58 מ"ר בעומק- 1.28 מ' במרווח- קו בניין אחורי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. -יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 קומות מתחת למבקש. "נראה כי המגיש מעוניין לבנות יח"ד על הגג וזאת מגדיל את מס' התושבים לכל כניסה וגרום לשכנים לאי נוחות, צפיפות, מחסור בחניה וירידה באיכות החיים. היכולת להרחיב נועדה למגורים נוחים לכל דירה ולא הגדלת הכנסה על חשבון השכנים". ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים תכנוניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
	31/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4925 תחילת תוקף: 17/09/2001 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/07 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום: הוועדה החליטה להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקת מנהל האגף מול מהנדס העיר באם ניתן להחריג בקשה זו ממסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין נידוד זכויות. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי:		

בת ו כנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התבע- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל-"בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +17.40 : דירה 53- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסות זיז – בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +20.30: דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוזק- בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיפים שטחי בנייה וחדר מחוזק). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6834.00 שהוגש מיום 12.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני תוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג). מס' יח"ד: לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה הם ע"פ תבע מהצד לגג		

ע"פ התבע לדירה המבוקשת תוספת בינוי בשטח- 24.00 מ"ר. ובנוסף השלמת דירת גג. שטח המגרש- 4218 מ"ר. $4218 * 5\% = 9.210$ מ"ר - חלקי 14 דירות הגג הקיימות = 06.15 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +20.30: דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 38.94 מ"ר. השטחים המוצעים מכוח התבע עומדים במותר. את השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג – (ראה סעיף בהתאם). מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה: מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספת בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים: הזכויות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה – המבקשים בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- מוצגת תוכנית צל ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.12- בתיק הנ"ל התקבלו הסכמות של כל דירות הגג. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות- פרסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% מבעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין-התקבל המעמדת פתיחת התיק . תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- עומד במותר. המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר.		

השלמת דירת גג 5%: שיפור אדריכלי לבניין- הבקשה אינה עומדת במדיניות בנושא, אך התקבל אישור ממנהל האגף כי נפגש עם מהנדס העיר בנושא והתקבל אישור לחרוג ממסמך המדיניות ולאשר את הבקשה ל-5% השלמת דירת גג. מרפסות: ע"פ הוראות התב 4925 סעיף ט' 2. - " תותר סגירות מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה" קומה ג' במפלס +17.40 : דירה 53- מוצעות מרפסות זיז : מרפסת זיז דרום מזרחית לסגירה בזכוכית אלומיניום- בשטח- 6.66 מ"ר בעומק- 2.00 מ' במרווח-בתחום קווי בנין למרפסות. מרפסת זיז דרום מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת. בשטח- 5.58 מ"ר בעומק- 1.28 מ' במרווח- קו בניין אחורי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן: מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבוע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- בחזית זו קיימות מרפסות זיז. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבוע + חתימה של בעל הדירה.		

חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע: תכנית 4925 סעיף (9. ט') 4. – 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא "- מוצע בבקשה השלמת קומת גג -לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משוטף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 17.06.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: התוספת המוצעת עומדת בהוראות התבע ומקובלת מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר, התקבל לאישור מנהל האגף ומהנדס העיר לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 קומות מתחת למבקש. "נראה כי המגיש מעוניין לבנות יח"ד על הגג וזאת מגדיל את מס' התושבים לכל כניסה וגרום לשכנים לאי נוחות, צפיפות, מחסור בחניה וירידה באיכות החיים. היכולת להרחיב נועדה למגורים נוחים לכל דירה ולא הגדלת הכנסה על חשבון השכנים". ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים תכנוניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		

הוועדה החליטה להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקת מנהל האגף מול מהנדס העיר באם ניתן להחריג בקשה זו ממסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין נידוד זכויות	17/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4925 תחילת תוקף: 17/09/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה.	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התבע- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל-"בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +17.40 : דירה 53- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסות זיז – בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +20.30: דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוזק- בשונה מנספח בינוי - (ראה סעיפים שטחי בנייה וחדר מחוזק). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6834.00 שהוגש מיום 12.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני תוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג). מס' יח"ד: לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה.		

שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה הם ע"פ תבע מהצד לגג ע"פ התבע לדירה המבוקשת תוספת בינוי בשטח- 24.00 מ"ר. ובנוסף השלמת דירת גג. שטח המגרש- 4218 מ"ר. $4218 * 5\% = 9.210$ מ"ר - חלקי 14 דירות הגג הקיימות = 06.15 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +20.30: דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 38.94 מ"ר. השטחים המוצעים מכוח התב"ע עומדים במותר . את השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כמפורט בהמשך ויש להסירם מהבקשה. מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה: מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספת בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים: הזכויות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה – המבקשים בעלי הדירות העליונות. יש להציג תוכנית צל- מוצגת תוכנית צל ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.12- בתיק הנ"ל התקבלו הסכמות של כל דירות הגג. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות- פורסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% מבעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין-התקבל המעמדת פתיחת התיק .		

תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- עומד במותר. המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר. השלמת דירת גג 5%: כאשר הבינוי על הגג הינו מכוח ניוד זכויות- נדרש כי כל בעלי דירות הגג יניידו את זכויותיהם לגג ויופק היתר בניה ולאחר מכן ניתן לבקש בקשה 5% השלמת דירת גג. בכניסה זו לא כל בעלי דירות הגג ניידו את זכויותיהם מהצד לגג – ישנם 2 דירות שעדיין לא בנו ע"כ הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% ולא ניתן לאשרה. יש להסיר שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג מהבקשה מרפסות: ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף ט' 2. - " תותר סגירות מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה" קומה ג' במפלס +17.40 : דירה 53- מוצעות מרפסות זיז : מרפסת זיז דרום מזרחית לסגירה בזכוכית אלומיניום- בשטח- 6.66 מ"ר בעומק- 2.00 מ' במרווח-בתחום קווי בנין למרפסות. מרפסת זיז דרום מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת. בשטח- 5.58 מ"ר בעומק- 1.28 מ'		

במרווח- קו בניין אחורי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן: מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- בחזית זו קיימות מרפסות זיז. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע: תכנית 4925 סעיף (9. ט')4. – 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא "- מוצע בבקשה השלמת קומת גג -לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. תימוכין קניינים:		

עבור בנייה על גג משוטף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 17.06.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הבינוי המבוקש הינו מכוח ניוד זכויות , חדר מחזוק ו 5% השלמת דירת גג. את ניוד הזכויות והחדר המחזוק אין מניעה לאשר. את השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר מאחר ואינם עומדים במדינית מהנדס העיר בנושא ויש להסירם מהבקשה. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת		

המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 קומות מתחת למבקש. "נראה כי המגיש מעוניין לבנות יח"ד על הגג וזאת מגדיל את מס' התושבים לכל כניסה וגרום לשכנים לאי נוחות, צפיפות, מחסור בחניה וירידה באיכות החיים. היכולת להרחיב נועדה למגורים נוחים לכל דירה ולא הגדלת הכנסה על חשבון השכנים." ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים תכנוניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
הבינוי המבוקש הינו מכוח ניוד זכויות , חדר מחזוק ו 5% השלמת דירת גג. את ניוד הזכויות והחדר המחזוק אין מניעה לאשר. את השטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר מאחר ואינם עומדים במדינית מהנדס העיר בנושא ויש להסירם מהבקשה. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. השלמת דירת גג 5%: כאשר הבינוי על הגג הינו מכוח ניוד זכויות- נדרש כי כל בעלי דירות הגג יניידו את זכויותיהם לגג ויופק היתר בניה ולאחר מכן ניתן לבקש בקשה 5% השלמת דירת גג. בכניסה זו לא כל בעלי דירות הגג ניידו את זכויותיהם מהצד לגג – ישנם 2 דירות שעדיין לא בנו	02/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ע"כ הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% ולא ניתן לאשרה. יש להסיר שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג מהבקשה מרפסות: ע"פ הוראות התב 4925 סעיף ט' 2.- " תותר סגירות מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה" קומה ג' במפלס +17.40 : דירה 53- מוצעות מרפסות זיז : מרפסת זיז דרום מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת. בשטח- 5.58 מ"ר בעומק- 1.28 מ' במרווח- קו בניין אחורי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. -יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התב 38 + חתימה של בעל הדירה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 קומות מתחת למבקש. "נראה כי המגיש מעוניין לבנות יח"ד על הגג וזאת מגדיל את מס' התושבים לכל כניסה וגרום לשכנים לאי נוחות, צפיפות, מחסור בחניה וירידה באיכות החיים. היכולת להרחיב נועדה למגורים נוחים לכל דירה ולא הגדלת הכנסה על חשבון השכנים."		

ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים טכניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח בינוי העברת זכויות מהצד לגג תוספת חדר מחוזק על הגג תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 מטר עומק, בחריגה מקו בנין אחורי הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי.	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התוספת המוצעת עומדת בהוראות התבע ומקובלת מבחינה טכנית אין מניעה לאשר, התקבל לאישור מנהל האגף ומהנדס העיר לשיפור האדריכלי המוצע.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

מרפסות:

ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף ט' 2- " תותר סגירות מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה"

קומה ג' במפלס +17.40 :

דירה 53- מוצעות מרפסות זיז :

מרפסת זיז דרום מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת.

בשטח- 5.58 מ"ר

בעומק- 1.28 מ'

במרווח- קו בניין אחורי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר.

-יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התב"ע + חתימה של בעל הדירה.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – 3 קומות מתחת למבקש.

"נראה כי המגיש מעוניין לבנות יח"ד על הגג וזאת מגדיל את מס' התושבים לכל כניסה וגרום לשכנים לאי נוחות, צפיפות, מחסור בחניה וירידה באיכות החיים.

היכולת להרחיב נועדה למגורים נוחים לכל דירה ולא הגדלת הכנסה על חשבון השכנים."

ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים תכנוניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2014/0417.02</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 ממ"ד, ריצוף חצר וגידורה, תוספות בניה על הגג, תוספת חדרים מחוזקים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עטר נתנאל
עורך הבקשה	קאופמן מלכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

שד נוה יעקב 29 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5588	תחילת תוקף	29/05/2000			
5588	תחילת תוקף	29/05/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

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

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

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

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

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

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 23 בניין מדורג בן 4 קומות , מרובה כניסות .

גוש: 30642 חלקה: 7.

מצב מוצע:

קומת קרקע :

מש' דהאן- מוצע שינוי בפתחים , ממ"ד וריצוף חצר עם גדר אבן.

קומה ב' :

מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז .

קומה ג' :

מש' ארלבויים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

מש' כאהן- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים.

מש' קלאר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

מש' טננבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

מש' עטר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

קומת גג :

מש' ארלבויים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

מש' טננבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"תוספת שטח חריגה מקו בניין עבור ממ"ד .

"בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' "

"בניה בשונה מנספח הבינוי" .

"תוספת מרפסות גג" .

"ריצוף חצר" .

"גידור החצר בגובה 1.5 מ' "

"תוספת 5% השלמת קומת גג "

"תוספת חדר מחוזק" .

"תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ' בחזית צפונית ודרומית" .

"שינוי בפתחים מנספח הבינוי" .

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדויות
3.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7 .

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

מידע קודם

מתאריך	
31/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
01/07/2024	הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך

החלטת הוועדה היתה כי אין מניעה לאשר את הבקשה במתווה שהוגשה בניגוד להמלצת האגף. טרם הוצאת החלטת הוועדה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה שלא נידונו במעמד הדיון בוועדה. בהתייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ועם מנהל אגף הרישוי מר יואל שבת הוחלט כי יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה להתייחסות להתנגדויות שהוגשו ולהכרעה באם לזמן את הצדדים. להלן תמצית 3 ההתנגדויות שהוגשו: התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבניין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש: "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין.		

לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5588 תחילת תוקף: 29/05/2000 ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024	31/07/2024	חוות דעת תכנונית

החלטת הוועדה היתה כי לאשר את הבקשה במתווה שהוגשה בניגוד להמלצת האגף. טרם הוצאת החלטת הוועדה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה שלא נידונו במעמד הדיון בוועדה. בהתייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ועם מנהל אגף הרישוי מר יואל שבת הוחלט כי יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה להתייחסות להתנגדויות שהוגשו ולהכרעה באם לזמן את הצדדים. להלן תמצית ההתנגדויות שהוגשו: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3: התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבנין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבנין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבנין המבוקש:		

"לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבנין ישפיע על כדאיות העסקה".		
הועדה דנה בבקשה והחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אך טרם הוצאת החלטה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה. בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי - יועמ"ש, הוחלט כי הבקשה תובא לדיון חוזר לצורך התייחסות לטענות המתנגדים .	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5588	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 29/05/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5588 -תחילת תוקף 29/05/2000, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות: * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. * 3907 א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 5588-לא חל סעיף סטייה ניכרת . תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחוו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים-(ראה סעיף מרפסות). * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי: ב תבע- 5588- קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1		

לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת קרקע : מש' דהאן- מוצע שינוי בפתחים, ממ"ד וריצוף חצר עם גדר אבן- בשונה מנספח הבינוי –(ראה סעיפים ממ"ד ותימוכין קניינים) קומה ב' : מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' : מש' ארלבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' כאהן- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים. מש' קלאר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' טננבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' עטר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . התוספת המוצעת – תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר. המרפסות המוצעות- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק		

ומרפסת גג. מש' טננבויים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. המוצע בקומה זו- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה, חדר מחוזק ומרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5282.00 שהוגש מיום 22.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. המרפסות הזיז המוצעות חורגות מקווי בניין –(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. שטח בניה: מוצע בבקשה זו תוספת ע"פ נספח בינוי , תוספת שטחי בנייה ע"פ הוראות התב"ע 25 מ"ר ומוצע השלמת 5% דירת גג. תב"ע 3907 -השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות בתב"ע. ע"פ סעיף 10ה'- "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". שטח המגרש – 3974 מ"ר.		

$4194 * 5\% = 70.198$ מ"ר - חלקי 10 דירות הגג בחלקה = 87.19 מ"ר. סה"כ לכל יח"ד מותר- 25 מ"ר (ע"פ התב"ע) + 19.87 מ"ר (השלמת דירת גג) = 44.87 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ג' : מש' כאהן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 21.72 מ"ר- תאום נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.86 מ"ר. מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.87 מ"ר. מש' טננבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר.		

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. שלביות ביצוע: תכנית 5588 סעיף 9-ט- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא..." התוספת המוצעת בקומה ג ע"ג בינוי שאושר בתיק רישוי מס' 1995/945.08 ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. בנוסף מוצע השלמת דירות גג עומד בהוראות התבע . מרפסות : קומה ב' : מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז- חזית צפונית- מרפסת זיז מקורה: בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז חצי מקורה: בשטח- 8.70 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.		

במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. קומה ג' : מש' ארלבוים- מוצעות שני מרפסות זיז - חזית צפונית- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום: בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנית יש להסירה מהבקשה . מש' קלאר- מוצעות שני מרפסות זיז – חזית צפונית- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום: בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 5.15 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן		

לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. מש' טננבויים- מוצעות שני מרפסות זיז- חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום: בשטח- 7.99 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 5.79 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. מש' עטר- מוצעות שני מרפסות זיז – חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום: בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 3.72 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן		

לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. -יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית . -יש להציג תוכנית צל בהתאם . קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת מרפסת גג בשטח- 18.12 מ"ר. מש' כאהן- מוצעת מרפסת גג בשטח- 14.00 מ"ר. מש' קלאר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 21.38 מ"ר. מש' טננבוים- מוצעת מרפסת גג בשטח- 17.28 מ"ר. מש' עטר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 6.00 מ"ר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : קומת גג : מש' ארלבוים- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' כאהן- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' קלאר- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' טננבוים- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' עטר- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . -יש להסירם מהבקשה שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים .		

יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 25 מ"ר + 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה. ממ"ד: חזית אחורית- בליטה למרווח אחורי-לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. קומת קרקע : מש' דהאן- מוצע ממ"ד בחזית אחורית חורג מקווי בניין מאושרים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור בנייה על שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעל הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 12.05.2024 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.04.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 5588 - לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. יש להסיר מהבקשה את החדר המחוזק המוצע ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3: התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבניין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ."		

התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש: "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה". המלצה האגף לתקן את הבקשה בהתאם להערות ולאחר מכן יובא לזמן את המתנגדים לשמוע את דברם.		

התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. יש להסיר מהבקשה את החדר המחוזק המוצע ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : מש' ארלבוים- מוצעות שני מרפסות זיז - חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה: בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנית יש להסירה מהבקשה . -יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית . -יש להציג תוכנית צל בהתאם .	19/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חדר מחוזק: -יש להסירם מהבקשה שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 25 מ"ר + 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3: התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבניין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין ." התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש: "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל		

חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה". המלצה האגף לתקן את הבקשה בהתאם להערות ולאחר מכן יובא לזמן את המתנגדים לשמוע את דברם. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
תוספת שטח חריגה מקו בניין עבור ממ"ד תוספת קומה וגובה בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ"	06/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניה בשונה מנספח הבינוי.		
תוספת מרפסות גג		
ריצוף חצר		
גידור החצר בגדר בגובה 1.5 מ"מ		
תוספת 5% השלמת קומת גג		
תוספת חדר מחזק		
תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ" בחזית צפונית ודרומית		
שינוי בפתחים מנספח הבינוי		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024

החלטת הוועדה היתה כי אין מניעה לאשר את הבקשה במתווה שהוגשה בניגוד להמלצת האגף.

טרם הוצאת החלטת הוועדה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה

שלא נידונו במעמד הדיון בוועדה.

בהתייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ועם מנהל אגף הרישוי
מר יואל שבת

הוחלט כי יש להחזיר את הבקשה לדין חוזר בוועדה להתייחסות להתנגדויות שהוגשו ולהכרעה באם לזמן את הצדדים.

להלן תמצית 3 ההתנגדויות שהוגשו:

התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ' לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"בבנין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמוותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ."

התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש:

"לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין.

לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים

המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה.

לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים.

המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה .

מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת .

הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת .

הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג.

הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק.

הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה".

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2013/0408.01</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה השלמת גג 5%
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר הלפגוט ישראל
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

אברהם אידלזון 9, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001	2	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה יש התרים קודמים עבור תוספות על הגג.

2002/280 תוספות בניה על גג

2002/280.2 תוספת בניה על גג בדיר המוצעת.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין מגורים בן 3-4 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומה ד, מפלס +8.00:

בחזית צפונית מוצעת תוספת מגורים בשטח של 20.78 מ"ר עבור דירה מס' 6.

תוספת זו היא המשך לתוספת על הגג הקיימת לדירה הנ"ל.

ברחוב אברהם אידלזון 9, רמות, גוש 30729 חלקה 2.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה:

השלמת גג 5%

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

בעלי העניין בנכס:

בנייה מוצעת ע"ג חלקה 2, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מדובר בהשלמת 5% דירת גג, התקבל אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי תנאי למתן היתר בניה: הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית.

חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5503 תחילת תוקף: 16/11/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *2789 תחילת תוקף 23.10.1981, אזור מגורים 1. *5503 תחילת תוקף 27.2.1998 אזור מגורים מיוחד *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 5503 לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

18.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני מקווי הבנייה התיק הינו עפ"י תבע 5503 אשר אינה נותנת קווי בניין. התוספות המותרות הינם עפ"י נספח. הבניה הינה עומדת בקו קונטור התוספת הקיימת- בניה על הגג- בקונטור המרפסת גג המאושרת בתב"ע. נספח בינוי: קיים נספח בינוי המציע תוספת על הגג. תוספת זו קיימת ומאושרת בתיק 2002/280.1 . כעת מבוקשת תוספת 5% השלמת קומת גג ואינה עפ"י נספח. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה: השלמת גג 5% לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. השלמת גג 5% : עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2. עפ"י החלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 לא ניתנן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג.- קיים היתר בניה על הגג מס' תיק 2022/280.2 3. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 4. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 55 השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- הוגשה תוכנית צל לדירות האחרות על הגג. 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר .		

6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג, הבנוי המוצע משתלב עם הבינוי הקיים ומוצע כעת מחומרים קונבנציונליים במקום הבניה הקלה הקיימים כיום בעבירה , התקבל אישור מנהל באגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע . עבירות בניה: עבירות הבניה הקיימות סומנו כנדרש , עבירות הבניה של דיירים סמוכים אינם כלולים בהיתר זה עבירות בניה של המבקש יהיו תנאי למתן היתר בניה. שטחי בניה: השטח העיקר המוצע בבקשה הינו עפ"י 5% השלמת קומת גג. פורסמה הקלה : השלמת גג 5%. בחלקה קיימים מבנים רבים אשר חלקם קוטגים-בתים פרטיים. וע"כ השטח יחולק רק למבנים הקיימים בשטח, סה"כ : 6 בניינים. בכל בניין 4 דירות בגג: שטח החלקה 12607 מ"ר –5% סה"כ 630.35 מ"ר. 24 דירות, סה"כ לכל דירה 26.26 מ"ר. מוצע בבקשה: 20.78 מ"ר בקונטור המרפסת גג הקיימת(עפ"י היתר קיים) ממ"ד: לא מוצע פיתרון מיגוני ותנאי למתן היתר יהא קבלת אישור פקע"ר.		

מחסן,מרפסת זיז, שלביות ביצוע, החדרת מי נגר, ח. מחוזק, קומות, יח"ד,ניוד זכויות: לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים התוכנית לא כוללת בהוראתיה חיזוק מבנים. תימוכין קניינים: בניה על גג משותף- נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה, לגבי שאר הדיירים שמלוח הודעות כמקובל הוצג בבקשה: בניה ע"ג מרפסת גג קיימת בהיתר 2002/280.2, מרפסת זו מוצמדת לדירת המבקש -ע"כ לא נדרש חתימות. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור 3.12.23 אישור מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש, בניה על גג.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/10/2023	השלמת גג 5%

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 בניה קלה של המבקש המסומנות ע"ג התוכנית	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מדובר בהשלמת 5% דירת גג, התקבל אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי

תנאי למתן היתר בניה:

הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2017/0133.02</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת מובשוביץ יהודית
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

רביבים 27, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11041	תחילת תוקף	22/03/2008	17	אזור מגורים מיוחד	2270

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיימים מספר היתרים קודמים בחלקה של תוספות

17/133 תוספת בניה על הגג.

16/426 תוספת בניה על הגג.

05/207 תוספת בניה על הגג.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין קיים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומה ג, מפלס +11.52:

לדירה מס' 32: בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג עם סגירה באלומיניום וזכוכית.

תוכנית קומה ד-גג, מפלס +14.40:

מוצעת קומת מגורים חדשה עבור דירה מס' 32 הכוללת חדר מחוזק ומרפסת גג.

עם מדרגות מקשרות לדירה.

ברחוב רביבים 27, רמות 39 גוש 30717 חלקה 17

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

הקלה לבניית בשטח 5% השלמת דירת גג בחלק היחסי

הקלה לבניית חדר מחוזק עבור שיפור מיגון

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושאל בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32.

הקלה עבור מרפסת גג

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.03.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 17 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:	

הבקשה המוצעת לעניין 5% השלמת דירת גג אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר אך התקבל אישור ממנהל האגף לחריגה ממדיניות ולאשר את הבקשה כפי שהוגשה. חוות דעת תיכנונית: יש לתקן את הערות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11041 תחילת תוקף: 22/03/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *1895 תחילת תוקף 10.11.1977 אזור מגורים 1 *4922 תחילת תוקף 21.04.2000 אזור מגורים מיוחד. *11041 תחילת תוקף 22.03.2008 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 1.7.2024 התיק נידון בועדת משנה והוחלט להוציא את התיק מסדר יום עבור בדיקה מקצועית נוספת , כעת לאחר בדיקה נוספת ואישור מנהל האגף התיק עולה לדיון נוסף בועדה לאישור .	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6474 שהוגש מיום 28.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מקו בניין. סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעף סטייה ניכרת. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: הקלה לבניית בשטח 5% השלמת דירת גג בחלק היחסי הקלה לבניית חדר מחוזק עבור שיפור מיגון הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושאל בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32. הקלה עבור מרפסת גג תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.03.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה. הנספח מציע בחזית צפונית תוספת מגורים ומרפסת. מוצע בבקשה: ניוד השטח העיקרי לקומת הגג. ומרפסת בחזית צפונית תואמת נספח בינוי. המוצע שונה מהנספח, אין מניעה לאשר. שטחי בניה:		

א. עפ"י תב"ע: שטח עיקרי 24 מ"ר . מוצע בבקשה: שטח עיקרי 24 מ"ר . עומד במותר. ב. חדר מחוזק: 9 מ"ר נטו . אין מניעה לאשר. ג. 5% השלמת דירת גג: 14.18 מ"ר – אושר ע"י מנהל האגף, אין מניעה לאשר. ניוד שטחים: השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח תוכנית 4922 עפ"י נספח מאושר הרחבות לדירות בחזית צפונית. בבניין זה קיימות תוספות מאושרות בהיתרים קודמים ע"י ניוד זכויות לדירות הגג . סה"כ 3 היתרים מאושרים. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 1 פרסום הקלה, פורסמה הקלה: ניוד שטחים מאושרים בתב"ע אל הגג. (24 מ"ר) 2 תוכנית צל לכל הדירות-סה"כ 8 דירות: 1 מבוקש 3 דירות קיימות בהיתרים, 2 דירות -הוצגה תוכנית צל (אחת בתהליך תיק 23/223.1) ו2 דירות נוספות בנו בצד הבניין-לא רלוונטי, עומד במותר 3 100% חתימות בעלי דירות הגג - סה"כ 8 דירות: 1 מבוקש 3 דירות קיימות בהיתרים, אחד חתום , אחד בתהליך היתר בניה ו2 נוספים שבנו בצד הבניין -לא רלוונטי. עומד במותר אין מניעה לאשר את ניוד השטחים המוצע. חדר מחוזק: עפ"י חוק ההסדרים , סעיף 151(ג): תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן ..או לשם בניין חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור , בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. מוצע בבקשה: בדירה הקיימת אין ממ"ד ולא ניתן להציע ממ"ד במיקום אחר		

פורסמה הקלה: תוספת חדר מחזק ומוצע חדר מחזק בשטח 9 מ"ר נטו , בהשלמה לבניה מוצעת ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסנים ממ"ד, יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי 5% השלמת קומת גג: מוצעת תוספת בניה מוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג, הבינוי המוצע הוא בנוסף לבינוי -מכוח ניווד זכויות ע"פ נספח לגג המבנה. הבקשה אינה עומדת במדיניות בנושא, אך התקבל אישור ממנהל האגף בעקבות פגישה עם מהנדס העיר בנושא והתקבל אישור לחרוג ממסמך המדיניות ולאשר את הבקשה ל5% השלמת דירת גג. מרפסת: מפלס +11.52: לדירה מס' 32: בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג עם סגירה באלומיניום וזכוכית. עפ"י סעיף ט(3) תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד . ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסת הסגורה המוצעת. מרפסות גג: בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 7.62 מ"ר צמודה לתוספת המוצעת- אין מניעה לאשר. קומות: ע"פ היתרים קודמים כבר הוספתה תוספת קומה לבניין,		

וקיימות עליו תוספות לדירות האחרות. כעת מבוקשת תוספת בניה בהתאם לקומה הקיימת וגובה קיים ע"פ המאושר, אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ז): תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה לא דילוג על קומה. מוצע בבקשה: נידוד שטחים לגג, ע"כ לא רלוונטי. תימוכין קניינים: בניה על גג משותף: נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הכניסה נשוא הבקשה. התקבלו חתימות של 6 מתוך 8 בעלי דירות בכניסה המבוקשת, עומד במותר. אישורים טרם דיון: איכות מח' הסביבה -לא נדרש, פחות 200 מ"ר. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 13.03.2024 חוות דעת תיכנונית: התוכנית המוצעת מקובלת תיכנונית , התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג - יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a		
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה מקצועי נוספת מול מנהל האגף מר יואל שבת - מנהל אגף בשאלה אם ניתן לאשר 5% השלמת דירת גג בניגוד למדיניות מהנדס העיר בנושא.	01/07/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
	23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

לאשר בתנאים חלק מהבקשה: הבקשה לא עומדת במדיניות מהנדס עיר לעניין 5% השלמת קומת גג, ניתן לאשר השטחים המוצעים מכוח התב"ע וחדר מחוזק, יש לתקן בכפוף לתיקונים ולהסיר את 5% השלמת דירת גג מהבקשה. חוות דעת תיכנונית: יש לתקן את הערות ע"ג תוכנית a.		בתנאים חלק מהבקשה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11041 תחילת תוקף: 22/03/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *1895 תחילת תוקף 10.11.1977 אזור מגורים 1 *4922 תחילת תוקף 21.04.2000 אזור מגורים מיוחד. *11041 תחילת תוקף 22.03.2008 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6474 שהוגש	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

מיום 28.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מקו בניין. סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: הקלה לבניית בשטח 5% השלמת דירת גג בחלק היחסי הקלה לבניית חדר מחוזק עבור שיפור מיגון הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושאל בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32. הקלה עבור מרפסת גג תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.03.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה. הנספח מציע בחזית צפונית תוספת מגורים ומרפסת. מוצע בבקשה: ניווד השטח העיקרי לקומת הגג. ומרפסת בחזית צפונית תואמת נספח בינוי. המוצע שונה מהנספח, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: א. עפ"י תב"ע: שטח עיקרי 24 מ"ר . מוצע בבקשה: שטח עיקרי 24 מ"ר. עומד במותר.		

ב. חדר מחוזק: 9 מ"ר נטו. אין מניעה לאשר. ג. 5% השלמת דירת גג: 14.18 מ"ר - לא אושר ע"י מנהל האגף, יש לבטל שטח זה. ניוד שטחים: השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח תוכנית 4922 עפ"י נספח מאושר הרחבות לדירות בחזית צפונית. בבניין זה קיימות תוספות מאושרות בהיתרים קודמים ע"י ניוד זכויות לדירות הגג. סה"כ 3 היתרים מאושרים. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 1 פרסום הקלה, פורסמה הקלה: ניוד שטחים מאושרים בתב"ע אל הגג. (24 מ"ר) 2 תוכנית צל לכל הדירות-סה"כ 8 דירות: 1 מבוקש 3 דירות קיימות בהיתרים, 2 דירות-הוצגה תוכנית צל (אחת בתהליך תיק 23/223.1) ו2 דירות נוספות בנו בצד הבניין-לא רלוונטי, עומד במותר 3 100% חתימות בעלי דירות הגג - סה"כ 8 דירות: 1 מבוקש 3 דירות קיימות בהיתרים, אחד חתום, אחד בתהליך היתר בניה ו2 נוספים שבנו בצד הבניין-לא רלוונטי. עומד במותר אין מניעה לאשר את ניוד השטחים המוצע. חדר מחוזק: עפ"י חוק ההסדרים, סעיף 151(ג): תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן..או לשם בניין חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. מוצע בבקשה: בדירה הקיימת אין ממ"ד ולא ניתן להציע ממ"ד במיקום אחר פורסמה הקלה: תוספת חדר מחוזק ומוצע חדר מחוזק בשטח 9 מ"ר נטו, בהשלמה לבניה מוצעת ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

מחסנים ממ"ד, יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי 5% השלמת קומת גג: תוספת בניה מוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג, הבינוי המוצע הוא בנוסף לבינוי -מכוח ניווד זכויות ע"פ נספח לגג המבנה. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2.פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 3.תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל-לא הוצגה תוכנית צל לתוספות הקיימות על הגג 4.על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 5.אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 6.קיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג לדירות הנוספות בגג מכוח ניוודש שטחי התבע מהצד לגג וח. מחוזק- לא ניתן, התוספת אינה עפ"י תב"ע 7.הבקשה מהווה שיפור אדריכלי -לא התקבל אישור ממנהל האגף . מרפסת: מפלס +11.52: לדירה מס' 32: בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג עם סגירה באלומיניום וזכוכית. עפ"י סעיף ט(3) תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן		

וזכוכית בלבד . ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסת הסגורה המוצעת. מרפסות גג: בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג בשטח של 7.62 מ"ר צמודה לתוספת המוצעת- אין מניעה לאשר. קומות: ע"פ היתרים קודמים כבר הוספתה תוספת קומה לבניין, וקיימות עליו תוספות לדירות האחרות. כעת מבוקשת תוספת בניה בהתאם לקומה הקיימת וגובה קיים ע"פ המאושר, אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ז): תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה לא דילוג על קומה. מוצע בבקשה: ניוד שטחים לגג, ע"כ לא רלוונטי. תימוכין קניינים: בניה על גג משותף: נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הכניסה נשוא הבקשה. התקבלו חתימות של 6 מתוך 8 בעלי דירות בכניסה המבוקשת, עומד במותר. אישורים טרם דיון: איכות מח' הסביבה -לא נדרש, פחות 200 מ"ר. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 13.03.2024		

חוות דעת תיכנונית: הבקשה לא עומדת במדיניות מהנדס עיר לעניין 5% השלמת קומת גג, ניתן לאשר השטחים המוצעים מכוח התב"ע וחדר מחוזק, - יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a		
הקלה לבניה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי. הקלה לבניית חדר מחוזק עבור שיפור מיגון. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32. הקלה עבור מרפסת גג.	26/02/2024	הכנת נוסח פרסום
הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי. הקלה לבניית חדר מחוזק עבור שיפור מיגון. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד עבור העברת זכויות מהצד לגג לדירה מס' 32. הקלה עבור מרפסת גג	31/01/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	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:

הבקשה המוצעת לעניין 5% השלמת דירת גג אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר אך התקבל אישור ממנהל האגף לחריגה ממדיניות ולאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

חוות דעת תיכנונית:

יש לתקן את הערות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2007/0411.24</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברמן אליהו
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	פמיני משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

סולם יעקב 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13363	תחילת תוקף	16/09/2014			
13363	תחילת תוקף	16/09/2014			
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 24.03.2002 בת.ב 1989/0137.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומת הכניסה"

- בתאריך 28.06.2005 בת.ב 1989/0137.03 ובו אושר "תוספת מרפסת לדירה בקומה ג' "

- בתאריך 21.05.2001 בת.ב 2001/0004.00 ובו אושר "תוספות בניה בכניסות א-ה-ו"
- בתאריך 28.01.2013 בת.ב 2001/0004.02 ובו אושר "הרחבת דירה+ מרפסת"
- בתאריך 21.02.2006 בת.ב 2005/0219.00 ובו אושר "תוספת מגורים ומחסן לדירה בקומה א'"
- בתאריך 26.11.2007 בת.ב 2006/0646.00 ובו אושר "תוספת בעמודה של 2 קומות מעל עמודים ותוספת 2 מרפסות"
- בתאריך 01.01.2009 בת.ב 2006/0646.01 ובו אושר "חידוש היתר לתוספת בעמודה של 2 קומות מעל עמודים ותוספת 2 מרפסות"
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב 2007/0411.00 ובו אושר "תוספת 2 מרפסות זיז"
- בתאריך 04.11.2008 בת.ב 2007/0411.02 ובו אושר "תוספת מרפסת לדירה בקומה ג'"
- בתאריך 01.01.2013 בת.ב 2007/0411.04 ובו אושר "תוספת בניה"
- בתאריך 26.02.2014 בת.ב 2007/0411.07 ובו אושר "תוספת מרפסת ע"פ תבע"
- בתאריך 27.05.2013 בת.ב 2007/0411.08 ובו אושר "בקשה לשינוי שם בהיתר מס' 105128/ בתיק רישוי מס' 2007/411.04"
- בתאריך 09.02.2015 בת.ב 2007/0411.09 ובו אושר "תוספת בנייה ומרפסות"
- בתאריך 22.12.2014 בת.ב 2007/0411.10 ובו אושר "תוספת בנייה, ממ"ד מרפסת ומחסנים"
- בתאריך 23.05.2017 בת.ב 2007/0411.15 ובו אושר "תוספת בנייה, ממ"ד מרפסת ומחסנים"
- בתאריך 13.07.2017 בת.ב 2007/0411.18 ובו אושר "תוספת בנייה, חדר מחוץ, פיתוח חצר ומרפסת"
- בתאריך 27.10.2020 בת.ב 2007/0411.20 ובו אושר "תוספת חדרים וממ"דים ומרפסות לפי תבע"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב סולם יעקב 6 – 7 כניסות מדורג, בניין בן 5 קומות.

גוש: 30716 חלקה: 14.

מצב מוצע:

דירה מס' 11 מש' ברמן:

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה 11- מוצע תוספת בינוי למגורים וממ"ד לדירה המבוקשת.

קומה ראשונה מפלס +3.00:

דירה 14- מוצעת מעטפת .

קומה שנייה מפלס +6.00:

דירה 16- מוצעת מעטפת .

קומה שלישית מפלס +9.00 :

דירה 18- מוצעת מעטפת .

קומה רביעית מפלס +9.00 :

דירה 20- מוצעת מעטפת .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" הקלה בדבר שלא בהינף אחד " .

"הקלה בדבר בניית מחסן תת קרקעי של עד 8% משטח הדירה " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 01.08.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס:

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	
04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . השולמו התנאים ותוקנה ההרמוניה כנדרש.

שלביות ביצוע: -יש להציג מילוי ביסודות של התוספות המוצעים . ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5062 תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2023/11/22 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: התוספות המבוקשות תואמות לנספח הבינוי אך אינם עומדים בהוראות התוכנית לעניין שלביות ביצוע ומהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. יש להשלים תנאי כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצת המחלקה: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

* 13363 - תחילת תוקף 16/09/2014, אזור מגורים ג'. תוכניות כפופות: * תקנות התכנון והבניה. * 5166 ב' - תחילת תוקף 21/04/2010, אזור מגורים מיוחד. * 5022 א' - תחילת תוקף 30/01/2000, אזור מגורים מיוחד. מבטלת: *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 13363 - סעיף 4.1.2 (ט')- קווי הבניין הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . מס' יח"ד המירבי. גובה הבנייה המירבי. תוספת הבנייה בעמודות-"כל עמודה בהינף אחד- הבניה תבוצע מלמטה כלפי מעלה- בהינף אחד." המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית התב"ע 13363 קיים נספח בינוי מספר 1 - מחייב חלקית לנשואים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניין, קווי בנין, מס' יח"ד. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה . מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים וממ"ד לדירה המבוקשת- תואם		

נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה ראשונה מפלס +3.00: דירה 14- מוצעת מעטפת- תאום נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה שנייה מפלס +6.00: דירה 16- מוצעת מעטפת - תאום נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה שלישית מפלס +9.00 : דירה 18- מוצעת מעטפת - תאום נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה רביעית מפלס +9.00 : דירה 20- מוצעת מעטפת - תאום נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5131.00 שהוגש מיום 22.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים לתוספות. שטח בניה: ע"פ תבע 13363 נספח בינוי מס' 1 – מצב מוצע: קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 26.32 מ"ר- עומד בשטחים המותרים . מס' קומות: מוצע תוספת לקומות קיימות .		

מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות זיז: לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע ממ"ד לדירה המבוקשת בשטח-9.00 מ"ר בתחום התוספות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסן: הוסר מהבקשה. שלביות ביצוע: תכנית 13363 סעיף 7.1- "תוספות הבניה בעמודות – כל עמודה בהינף אחד- הבניה תבוצע מלמטה למעלה – בהינף אחד" המוצע בבקשה מהקרקע כלפי מעלה, התקבלו חתימות של בעלי דירות המעטפת למוצע ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להציג מילוי ביסודות של התוספות המוצעים . תימוכין קניינים: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות.		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 10.01.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 05.11.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תכנית 13363 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה 4.1 (י"ב) - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 , יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי התנאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה . -הוגש חו"ד כנדרש. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 13363 – סעיף 4.1 (יד) - "יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . השולמו התנאים ותוקנה ההרמוניה כנדרש.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
התוספות המבוקשות תואמות לנספח הבינוי אך אינם עומדים בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע ומהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. יש להשלים תנאי כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מחסן: -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין +חתימות של בעלי הדירות. - יש להציג גישה למחסן מתום גרן המדרגות המשותף ככל הניתן. מדרגות פיתוח: קומת מחסנים במפלס -2.20 : - המדרגות אינן עומדות בבנייה במרווחים מכיוון שהן עולות	22/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

על 1.5 מ' המותרים יש לבטלן ולהציג גישה למחסנים מתוך גרם המדרגות המשותף. שלביות ביצוע: "תוספות הבניה בעמודות – כל עמודה בהינף אחד- הבניה תבוצע מלמטה למעלה – בהינף אחד" שלביות ביצוע נקבעה בהוראות התכנית כסטיה ניכרת הבקשה אינה מציעה את כל הבינוי בעמודה המאושר עפ"י התב"ע, לא ניתן לאשר את המוצע מאחר ואינו עומד בהוראות התכנית ומהווה סטייה ניכרת. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית: -יש להגיש בחו"ד כנדרש. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. תוקף החלטת הוועדה הינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת j		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5062 תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 13363 - תחילת תוקף 16/09/2014, אזור מגורים ג'. תוכניות כפופות: * תקנות התכנון והבניה. * 5166 ב' - תחילת תוקף 21/04/2010, אזור מגורים מיוחד. * 5022 א' - תחילת תוקף 30/01/2000, אזור מגורים מיוחד. מבטלת: *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 13363 - סעיף 4.1.2 (ט')- קווי הבניין הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . מס' יח"ד המירבי.	02/11/2023	חוות דעת תכנונית

גובה הבנייה המירבי. תוספת הבנייה בעמודות-"כל עמודה בהינף אחד- הבניה תבוצע מלמטה כלפי מעלה- בהינף אחד." המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע. נספח בינוי: בת ו כנית התב"ע 13363 קיים נספח בינוי מספר 1 - מחייב חלקית לנשואים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניין, קווי בנין, מס' יח"ד. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה . מוצע בבקשה: קומת מחסנים במפלס -2.20 : מוצע מחסן ומדרגות בפיתוח לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מחסנים) קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים וממ"ד לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5131.00 שהוגש מיום 22.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים לתוספות. המדרגות המוצעות חורגות מקווי בניין- (ראה סעיף מדרגות) שטח בניה: ע"פ תבע 13363 נספח בינוי מס' 1 . מצב מוצע:		

קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 27.81 מ"ר- עומד בשטחים המותרים . מס' קומות: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות זיז: לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע ממ"ד לדירה המבוקשת בשטח-9.00 מ"ר בתחום התוספות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסן: קומת מחסנים במפלס -2.20 : מוצע מחסן בשטח- 6.89 מ"ר בתחום קווי הבניין. המחסן המוצע עומד בשטח המותר (8% משטח מגורים) -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין +חתימות של בעלי הדירות. בהתאם להנחיות האגף יש להציג גישה למחסנים מתוך גרם המדרגות המשותף ככל הניתן.		

מדרגות פיתוח: קומת מחסנים במפלס 2.20- : מוצעות מדרגות בפיתוח - המדרגות אינן עומדות בתקנות בנייה במרווחים מכיוון שהן עולות על 1.5 מ' המותרים, יש לבטלן ולהציג גישה למחסנים מתוך גרם המדרגות המשותף. שלביות ביצוע: תכנית 13363 סעיף 7.1-7 "תוספות הבניה בעמודות – כל עמודה בהינף אחד- הבניה תבוצע מלמטה למעלה – בהינף אחד" שלביות ביצוע נקבעה בהוראות התכנית כסטיה ניכרת הבקשה אינה מציעה את כל הבינוי בעמודה המאושר עפ"י התב"ע, לא ניתן לאשר את המוצע מאחר ואינו עומד בהוראות התכנית ומהווה סטייה ניכרת. תימוכין קניינים: עבור תוספת מחסן בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה, -התקבלו חתימות כנדרש. -יש להציג תוכנית צל ליתר הדיירים בבניין ולהגיש את הסכמת בעלי הדירות לתכנית הצל. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה.		

אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית: תכנית 13363 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה 4.1 (י"ב) - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 , יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי התנאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה . -יש להגיש בחו"ד כנדרש. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 13363 – סעיף 4.1 (יד) - "יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. חוות דעת תכנונית: התוספות המבוקשות תואמות לנספח הבינוי אך אינם עומדים בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע ומהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. יש להשלים תנאי כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

התוספות המבוקשות תואמות לנספח הבינוי אך אינם עומדים בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע ומהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. יש להשלים תנאי כנדרש. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. מחסן: -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין +חתימות של בעלי הדירות. - יש להציג גישה למחסן מתום גרן המדרגות המשותף ככל הניתן. מדרגות פיתוח: קומת מחסנים במפלס -2.20 : - המדרגות אינן עומדות בבנייה במרווחים מכיוון שהן עולות על 1.5 מ' המותרים יש לבטלן ולהציג גישה למחסנים מתוך גרם המדרגות המשותף. שלביות ביצוע:	02/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

"תוספות הבניה בעמודות – כל עמודה בהינף אחד- הבניה תבוצע מלמטה למעלה – בהינף אחד" שלביות ביצוע נקבעה בהוראות התכנית כסטיה ניכרת הבקשה אינה מציעה את כל הבינוי בעמודה המאושר עפ"י התב"ע, לא ניתן לאשר את המוצע מאחר ואינו עומד בהוראות התכנית ומהווה סטייה ניכרת. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית: -יש להגיש בחו"ד כנדרש. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש.		
הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד הקלה בדבר בניית מחסן תת קרקעי בשטח של עד 8% משטח הדירה -	11/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

	2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	5	תשלום אגרת בניה
	6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	9	אישור פיקוד העורף הג"א
	10	תנאי להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 5,000 ₪ בעבור שימור העצים. 2. תשלום היטל כספי על סך 20,000 ₪

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

השולמו התנאים ותוקנה ההרמוניה כנדרש.

שלביות ביצוע:

-יש להציג מילוי ביסודות של התוספות המוצעים.

ניהול מי נגר:

– יש להציג חישוב כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1981/1072.07</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שרון שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

לביא תיאודור 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981	1	אזור מגורים 1..	9100

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 6 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות מרפסות לדירה מס' 117, משפחת שרון

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 4.20 + קומה ד': מוצעת תוספת של מרפסת זיז בהיקף של 12.41 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע, ישנם היתרים רבים בבניין, להלן התיקים הרלוונטיים:

תיק 1981/1072.3 הופק בתאריך 16/11/2005 במסגרתו בוקשה תוספת חדר לדירת המבקש בבקשה הנוכחית.

תיק 1981/1072.2 היתר למרפסת לדירה מעל המבקש

תיק 1981/1072.4 היתר למרפסת לגירה מעל דירת המבקש

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.50 מ", ובחריגה מקווי בנין.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 16/04/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

אין תנאים טרם דיון היות ומדובר בתוספת מרפסת בלבד.

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש שמואל שרון - המבקש בבקשה והחתום עליה, כבעל נכס חוקי בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מוצעת תוספת מרפסת לדירה 117	

אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בהתאם לנכתב בחוו"ד. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2789 תחילת תוקף: 23/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי לא קיים האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי . התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה: מפלס 4.20 + קומה ד': מוצעת תוספת של מרפסת זיז בהיקף של 12.41 מ"ר בחלק הצפון מערבי של דירה 117	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: המרפסת מוצעת בעומק של 2.00 , מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, וניתן לאשר מרפסת מעל עומק 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין מרפסת זו ואין מניעה לאשר. שטח: מוצעת בהיקף של 12.41 מ"ר- מדובר במרפסת לא מקורה ואין הגבלה על שטחה מרווחים: המרפסת חורגת מקו בניין כתום בשיעור של 2.00 מ' , גבול המגרש הינו רחוק מאוד ועומדת במרווח המותר, פורסמה הקלה בגין חריגה זו ואין מניעה לאשר. צמד: ישנם שני מרפסות זיז בקומה מעל המהוות צמד תכנית צל: הוצגה תכנית צל לדירה הסמוכה שעדיין אין לה מרפסת אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6836.00 שנמסר בתאריך: 15/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב, המרפסת חורגת מקו הבניין הכתום, פורסמו הקלות ואין מניעה לאשרם		

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 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		
מפלס 4.20 + קומה ד':		
מוצעת תוספת של מרפסת זיז בהיקף של 12.41 מ"ר בחלק הצפון מערבי של דירה 117		
בחינת עמידת המרפסת בתקנות:		
עומק:		

המרפסת מוצעת בעומק של 2.00 , מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, וניתן לאשר מרפסת מעל עומק 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין מרפסת זו ואין מניעה לאשר. שטח: מוצעת בהיקף של 12.41 מ"ר- מדובר במרפסת לא מקורה ואין הגבלה על שטחה מרווחים: המרפסת חורגת מקו בניין כתום בשיעור של 2.00 מ' , גבול המגרש הינו רחוק מאוד ועומדת במרווח המותר, פורסמה הקלה בגין חריגה זו ואין מניעה לאשר. צמד: ישנם שני מרפסות זיז בקומה מעל המהוות צמד תכנית צל: הוצגה תכנית צל לדירה הסמוכה שעדיין אין לה מרפסת אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בבקשה למרפסת זיז בלבד שאינה דורשת חתימות פוזזיטיביות תנאים טרם דיון אין תנאים טרם דיון היות ומדובר בתוספת מרפסת בלבד.		

התנגדויות		
לא התקבלו		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.50 מ", ובחריגה מקווי בנין.	26/03/2024	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

מוצעת תוספת מרפסת לדירה 117

אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת בהתאם לנכתב בחוו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1979/0043.11</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויסקופף מאיר
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

ראובן מס 132, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4477	תחילת תוקף	01/07/1996			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 4 קומות, מעל קומת חניה במסגרת הבקשה מוצעת תוספות מרפסות לדירת משפחת וייסקופף, דירה מס' 71, ומרפסת דמה-קורה היקפית לדירה סמוכה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 7.00 + קומה א': מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בחזית הצפונית של הדירה בהיקף של 13 מ"ר ומוצעת מרפסת זיזית בחזית הדרומית בהיקף של 12.93 מ"ר, לדירה צמודה, משפחת פינוס, דירה מס' 70, מוצעת קורה היקפית בחזית הצפונית.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם כמה היתרים בבניין אשר הינו ארוך ביותר ואינם רלוונטים לבקשה הנוכחית,

ישנה בקשה בתיק 79/43.9 אשר טרם יצא היתר בגינה במסגרתה מבוקשות תוספות בניה לדירות וכן תוספת של מרפסות בחזית הצפונית מעל למרפסת המבוקשת.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 עומק ובחריגה מקו בנין .

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 25/06/2024 , התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון:

אין תנאים טרם דיון היות ומדובר במרפסת.

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש שני המבקשים החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
מוצעת תוספת מרפסות לדירה 71	

המרפסת הצפונית חורגת מקו הבניין הכתום בשיעור של 2 מטר, מדובר בחזית קדמית וניתן לחרוג 40% מהמרווח עד 2 מטר, גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הביניים והחריגה עומדת בחריגה מותרת, ההתנגדות שהתקבלה מדיירי דירה מעל בקומה ג' הינה לעיניין צמצום רוחב הכביש הקיים טוענים כי רוחב המעבר צר מאוד ואישור מרפסת בחזית הצפונית ייפגע משמעותית בגישה של כלי רכב גבוהים. לפיכך עניין זה מובא להכרעת וועדה באם להחליט על צמצום המרפסת בחזית זו ובכך לקבל את ההתנגדות שהוגשה, או לזמן את הצדדים לדיון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א2625 תחילת תוקף: 09/07/1981 x200f#x200f# הקרקע: x200f#x200f# אזור x200f#x200f1#x200f# מגורים x200f#x200f# מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי . תכניות כפופות: 1861 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי . התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה: מפלס 7.00 + קומה א': מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בחזית הצפונית של הדירה בהיקף של 13 מ"ר ומוצעת מרפסת זיזית בחזית הדרומית בהיקף של 12.93 מ"ר, בחינת עמידת המרפסות בתקנות ובחוק התכנון והבנייה: עומק: שני המרפסות מוצעות בעומק של 2 מטר, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לאשר מעל עומק של 1.50 מ', פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת הצפונית מוצעת בהיקף של 12.98 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה, אך תכנית הצל המוצעת תקרה בעתיד כ-3.5 מ"ר ממרפסת זו ולכן יש לחשב את האזור שיהיה מקורה בעתיד כמרפסת מקורה בהתאם למה שחושב במרפסת המוצעת בחזית הדרומית מאחר ושטח מרפסת מקורה מוגבל ל-14 מ"ר בלבד.. מרווחים: המרפסת הצפונית חורגת מקו הבניין הכתום בשיעור של 2 מטר, מדובר בחזית קדמית וניתן לחרוג 40% מהמרווח עד 2 מטר, גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הביניים והחריגה עומדת בחריגה מותרת, צמד: מוצעת מרפסת "דמה" לדירה צמודה בהיקף זהה למרפסת		

המוצעת בחזית הצפונית המהווה צמד , התקבלה חתימת הדייר ואין מניעה לאשר. בגין המרפסת המוצעת בחזית הדרומית לא מוצעת מרפסת צמד היות וישנם שני מרפסות קיימות בחזית זו בהיתר ישן המהוות צמד, ובנוסף מדובר בחזית פנימית ללא נצפות כלל. תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר הדירות המאפשרת מרפסות סוכה לכולם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5227.00 שנמסר בתאריך: 20/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב, המרפסות חורגות מקו הבניין הכתום, פורסמו הקלות ואין מניעה לאשרם מספר קומות לא מוצעת תוספת קומות בקשה גבהים אין תוספת גובה בבקשה		

מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחי מרפסות נבחנו לעיל. ממדים לא מוצעים בבקשה חדרים מחוזקים לא מוצע בבקשה השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא רלוונטי מרפסות זיז מפלס 7.00 + קומה א': מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בחזית הצפונית של הדירה בהיקף של 13 מ"ר ומוצעת מרפסת זיזית בחזית הדרומית בהיקף של 12.93 מ"ר, בחינת עמידת המרפסות בתקנות ובחוק התכנון והבנייה: עומק: שני המרפסות מוצעות בעומק של 2 מטר, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לאשר מעל עומק של 1.50 מ', פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת הצפונית מוצעת בהיקף של 12.98 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה, אך תכנית הצל המוצעת תקרה בעתיד כ-3.5 מ"ר ממרפסת זו ולכן יש לחשב את האזור שיהיה מקורה בעתיד כמרפסת מקורה בהתאם למה שחושב במרפסת המוצעת בחזית הדרומית מאחר ושטח מרפסת מקורה מוגבל ל-14 מ"ר בלבד.. מרווחים: המרפסת הצפונית חורגת מקו הבניין הכתום בשיעור של 2 מטר, מדובר בחזית קדמית וניתן לחרוג 40% מהמרווח עד 2 מטר, גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הביניים והחריגה עומדת בחריגה מותרת, צמד:		

מוצעת מרפסת "דמה" לדירה צמודה בהיקף זהה למרפסת המוצעת בחזית הצפונית המהווה צמד , התקבלה חתימת הדייר ואין מניעה לאשר. בגין המרפסת המוצעת בחזית הדרומית לא מוצעת מרפסת צמד היות וישנם שני מרפסות קיימות בחזית זו בהיתר ישן המהוות צמד, ובנוסף מדובר בחזית פנימית ללא נצפות כלל. תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר הדירות המאפשרת מרפסות סוכה לכולם. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בתוספת של מרפסת שאינה דורשת חתימה פוזיטיבית, בגין המעטפת המוצעת התקבלה חתימת הדייר. תנאים טרם דיון אין תנאים טרם דיון ומדובר במרפסת. התנגדויות במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלה התנגדות אחת מדיירם בדירה מעל בקומה ג' להלן עיקרי ההתנגדות: מתנגדים לרוחב המרפסת מהסיבה שתכנון מרפסת בחזית		

הצפונית תצמצם משמעותית את רוחב הכביש הקיים ותמנע מעבר של כלי רכב גבוהים ברחוב, כגון משאית פינוי אשפה חוות דעת אדריכלית המרפסת המוצעת עומדת בתקנות ואין מניעה לאשרה		
תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 עומק ובחריגה מקו בנין .	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מוצעת תוספת מרפסות לדירה 71

המרפסת הצפונית חורגת מקו הבניין הכתום בשיעור של 2 מטר, מדובר בחזית קדמית וניתן לחרוג 40% מהמרווח עד 2 מטר, גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הביניים והחריגה עומדת בחריגה מותרת,

ההתנגדות שהתקבלה מדיירי דירה מעל בקומה ג' הינה לעיניין צמצום רוחב הכביש הקיים

טוענים כי רוחב המעבר צר מאוד ואישור מרפסת בחזית הצפונית ייפגע משמעותית בגישה של כלי רכב גבוהים.

לפיכך עניין זה מובא להכרעת וועדה באם להחליט על צמצום המרפסת בחזית זו ובכך לקבל את ההתנגדות שהוגשה, או לזמן את הצדדים לדיון.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2017/0538.02</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ממ"ד, עבודות לשיפור נגישות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת ומדרגות ע"פ תב"ע מספר 4922 +ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר פנחסי מישאל
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

רביבים 26, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
7709	תחילת תוקף	31/10/2001			
7709	תחילת תוקף	31/10/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 15.02.2004 בת.ב. 2002/0381.00 ובו אושר "תוספות 2 מחסנים ובנית 2 מרפסות עם סגירה".

- בתאריך 21.09.2016 בת.ב. 2002/0381.04 ובו אושר "תוספת מרפסת לא מקורה".

- בתאריך 19.07.2000 בת.ב. 2000/320.00 ובו אושר "תוספות בעמודה של 4 קומות עם מרפסות".

- בתאריך 31.01.2002 בת.ב 2000/428.00 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 12.06.2003 בת.ב 2000/428.01 ובו אושר "תוספת בניה על הגג לשלוש יח"ד ופתיחת חלון".
- בתאריך 24.10.2002 בת.ב 2000/428.02 ובו אושר "שינויים בהרחבות הבניה סגירת מרפסות ושינויים פנימיים".
- בתאריך 22.01.2007 בת.ב 2000/428.04 ובו אושר "הגדלת תוספת על הגג ושינויים בפתחים וסגירת מרפסת קומה ג' "
- בתאריך 22.01.2006 בת.ב 2002/381.01 ובו אושר "סגירת 2 מרפסות וחלוקה חדשה למחסנים "
- בתאריך 31.05.2009 בת.ב 2005/152.00 ובו אושר "תוספת בניה עם מרפסות בעמודה של 3 קומות ותוספת על הגג "
- בתאריך 09.01.2017 בת.ב 2005/152.03 ובו אושר "שימוש במעטפת למגורים והכשרת גג למרפסת"
- בתאריך 31.12.2018 בת.ב 2016/0276.00 ובו אושר "תוספת קומה"
- בתאריך 17.01.2013 בת.ב 2005/152.02 ובו אושר "בקשה לחידוש היתר בניה בתיק רישוי מס' 05/152"
- בתאריך 17.07.2019 בת.ב 2005/152.04 ובו אושר " תוספת בניה על הגג לשלוש יח"ד ופתיחת חלון"
- בתאריך 30.08.2017 בת.ב 2016/371.00 ובו אושר " תוספת ממ"ד, מחסן ושינוי מיקום מחסנים מאושרים"
- בתאריך 13.01.2005 בת.ב 2000/320.01 ובו אושר " הגדלה וסגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית , שינוי במהלך מדרגות ופרגולה"
- בתאריך 12.02.2007 בת.ב 2000/428.03 ובו אושר " שינוי לדירת קוטג' עליונה מס' 24 "
- בתאריך 09.12.2002 בת.ב 2002/380.00 ובו אושר " תוספת 3 מרפסות סגורות וסגירת חלון קיים בדירה מס' 24 "
- בתאריך 19.08.2008 בת.ב 2002/380.01 ובו אושר " תוספת מרפסת עם בגירת חלקית לדירה בקומה ג' "

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב רביבים 13 בניין מדורג בן 4 קומות , בן 4 כניסות .

גוש: 30717 חלקה: 18.

מצב מוצע:

קומת מרתף במפלס -2.50:

דירה מס' 17- מוצע מחסן לדירה המבוקשת ומעבר שירות .

קומת כניסה במפלס +0.00:

דירה מס' 17- מוצע שימוש במעטפת למגורים, ממ"ד ומדרגות עליה למרפסת זיז .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין".

"הקלה לתוספת מחסן בשטח 8% משטח הדירה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס: #x200f#x200f

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

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

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש . המוצע בבקשה זו מקובל מבחינה תכנונית אך אינו עומד בהוראות התבע מבחינת שלביות ביצוע- יש לפרסם הקלה כנדרש. לאחר הפרסום יובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.	

שלביות ביצוע: תכנית 7709 סעיף 9-ז'- "שלבי הביצוע יהיו כל הכניסה בהינף אחד"- המוצע בבקשה היינו רק בקומת קרקע- יש לפרסם הקלה כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להציג חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענתם: התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי , כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20 . "החריגה מקו בניין גורמת לחסימת חלון יחידי בחדר שבדירתי , חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר". התנגדות מאת הדייר רת ליאת עיני , כתובת המתנגד ת ב בניין המבוקש – דירה מס' 26 .		

"הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחא ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית". לאחר תיקון הבקשה תובא לדיון חוזר. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7709 תחילת תוקף: 31/10/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 7709 - תחילת תוקף 31/10/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: * 4922 - תחילת תוקף 21/04/2000.	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

*תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 7709 -לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: תב"ע 7709 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.50: דירה מס' 17- מוצע מחסן לדירה המבוקשת ומעבר שירות- בשונה מנספח בינוי –(ראה סעיף מחסנים). קומת כניסה במפלס +0.00: דירה מס' 17- מוצע שימוש במעטפת למגורים שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/538.01 (נמצא בתשלום אגרה סופי) ומדרגות עליה למרפסת זיז -תואמת לנספח בינוי - ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד – בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5701.00 שהוגש מיום 09.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המחסן התוספת בינוי ומרפסת זיז בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות: מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו.		

מס' יח"ד: לא מוצע תוספת יח"ד - לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 7709 וע"פ נספח הבינוי מס' 1. מוצע בבקשה: קומת כניסה במפלס +0.00: דירה מס' 17 - מוצע שימוש במעטפת למגורים בשטח - 21.40 מ"ר - תואם במדויק לנספח ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומת כניסה במפלס +0.00: דירה מס' 17 - מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה. בשטח - 15.80 מ"ר . בעומק - 2.00 מ' במרווח - בתחום קווי בניין למרפסות ע"כ אין מניעה לאשר . מחסן: קומת מרתף במפלס -2.50: דירה מס' 17 - מוצע מחסן לדירה המבוקשת ומעבר שירות בתחום קווי בניין לתוספות. תבע 7709 כפופה לתוכנית מתאר לכן ניתן לבקש 8% משטח הדירה. מוצע בבקשה זו מחסן בשטח - 9.86 מ"ר.		

גובה-2.20 מ' – עומד במותר. הוצגה תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה . ממ"ד: ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה: קומת כניסה במפלס +0.00: חזית אחורית : דירה מס' 17- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין מאושרים . לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הוצגה תוכנית צל כנדרש. שלביות ביצוע: תכנית 7709 סעיף 9-ז'- "שלבי הביצוע יהיו כל הכניסה בהינף אחד"- המוצע בבקשה היינו רק בקומת קרקע- יש לפרסם הקלה כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. "הבניה על הגג תהיה בהינף אחד"- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להציג חתימות של השכנים כנדרש.		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 7709- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה זו מקובל מבחינה תכנונית אך אינו עומד בהוראות התבע מבחינת שלביות ביצוע- יש לפרסם הקלה כנדרש. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענתם: התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי , כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20 . "החריגה מקו בניין גורמת לחסימת חלון יחיד בחדר שבדירתי , חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר". התנגדות מאת הדייר רת ליאת עיני , כתובת המתנגד ת ב בניין המבוקש – דירה מס' 26 .		

"הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחא ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית". לאחר תיקון הבקשה תובא לדיון חוזר.		
הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין הקלה לתוספת מחסן בשטח 8% משטח הדירה.	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש .

המוצע בבקשה זו מקובל מבחינה תכנונית אך אינו עומד בהוראות התבע מבחינת שלביות ביצוע- יש לפרסם הקלה כנדרש.

לאחר הפרסום יובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

שלביות ביצוע:

תכנית 7709 סעיף 9-ז'-

"שלבי הביצוע יהיו כל הכניסה בהינף אחד" - המוצע בבקשה היינו רק בקומת קרקע- יש לפרסם הקלה כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע.

תימוכין קניינים:

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של $1/3$ מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים $2/3$ מבעלי הזכויות של העמודה.

יש להציג חתימות של השכנים כנדרש.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

– יש להמציא תנאי זה.

אישור שפ"ע:

– יש להמציא תנאי זה.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדות, לטענתם:

התנגדות מאת הדייר שלמה חיים נפתלי, כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 20.

"החריגה מקו בניין גורמת לחסימת חלון יחידי בחדר שבדירתי, חלון זה הוא המקור היחיד לאור ולאוויר".

התנגדות מאת הדייר רת ליאת עיני, כתובת המתנגד ב בניין המבוקש – דירה מס' 26.

"הסכמתינו לבניה מותנית בכך שלא יפתחו חלונות לכיוון מזרח מאחא ופתיחת החלונות תפגע בפרטיות הבית".

לאחר תיקון הבקשה תובא לדיון חוזר.

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 - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0412.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג להרחבת דירה קיימת כולל חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בן מנחם אולין
עורך הבקשה	גברת ראם מרים
מתכנן השלד	מר סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

כפר עברי 6 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	52	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2051ב	תחילת תוקף	21/06/1979			
2051ב	תחילת תוקף	21/06/1979			
2051ב	תחילת תוקף	21/06/1979			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021	12	מגורים ג	1900

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת אין היתר רלוונטי שהופק לבקשה זו.

קיים היתר מקורי ללא הרמוניקה סרוקה.

מצב קיים:

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים, בן 4 קומות ו-32 יח"ד קיימות ברח' כפר העברי 6 בשכונת נווה יעקב בירושלים גוש: 30647 חלקה: 52

מהות הבקשה המוצעת:

קומה ב במפלס +6.00

מוצע תוספת קומה על גג עבור הרחבת דירה למגורים הכוללת חדר מחוזק (מס' 11) ויציאה למרפסת גג-משפ' בן מנחם.

כולל מדרגות מקשרות מהדירה הקיימת.

הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "תוספת 6% לתכניות מלפני 1989"

2. "תוספת 2.5% בגין תוספת קומה"

3. "הקלה מהוראות התוכנית בגין תוספת קומה"

4. "תוספת 5% להשלמת קומת הגג".

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 52 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

תום מועד להגשת התנגדויות 03.10.23 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	הבינוי המוצע על הגג מקובל מבחינה תכנונית ועומד

במסגרת השטחים המותרים והוצגה תוכנית צל לדירה הסמוכה וכן ויתורי זכויות עתידיים ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. גובה בניה: תוספת קומה עד לגובה 9.10 מ' < 9.0 מ' יש להנמיך על מנת לעמוד בהוראות התב"ע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 314369 תחילת תוקף: 28/05/2021 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 2051 ב תחילת תוקף 21.06.1979 , אזור מגורים 5, נזה יעקב * 314369 תחילת תוקף 28.05.21 דרך מוצע, מגורים 5 * התכנית כפופה לתכנית המתאר * תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר:	05/08/2024	חוות דעת תכנונית

בתאריך 2.1.2024 הבקשה נידונה בועדת משנה ונדחתה במתכונת המוצעת היות ולא הוצגו חישובי שטחים כנדרש לשטחים המוצעים , כעת לאחר הגשת תכנית מתוקנת , השטחים מכוח 5% השלמת קומת גג הורדו מהבקשה ובמקומם מוצע חדר מחוזק והוצגו חישובי שטחים כנדרש, וע"כ הבקשה עולה לדיון חוזר בוועדה. להלן המלצת האגף: סטייה ניכרת: בתכנית 2051ב אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6117.00 שהוגש מיום 2.7.23 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי. מרפסות זיז לא מוצע, לא רלוונטי הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: 1. "תוספת 6% לתכניות מלפני 1989" 2. "תוספת 2.5% בגין תוספת קומה"		

3."הקלה מהוראות התוכנית בגין תוספת קומה" 4."תוספת 5% להשלמת קומת הגג"- התוספת הורדה מהבקשה וע"כ ירדה גם ההקלה מההרמוניקה. תום מועד להגשת התנגדויות 3.10.23 ועפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. מספר קומות: קומה ב במפלס +6.00 מוצע תוספת קומה על גג עבור הרחבת דירה למגורים (מס' 11)-משפ' בן מנחם. כולל מדרגות מקשרות מהדירה הקיימת. עפ"י תקנות סטיה ניכרת: הוספת קומות מעל למספר הקומות המותר לפי התוכנית שלא מתקיימים לגביה התנאים המצטברים: א. הבנין לאחר הוספת הקומות , משתלב בסביבה הקרובה. ב. מספר הקומות הוא בהתאם למפורט בטבלה: לבנין 3-4 קומות מותר להוסיף בהקלה 2 קומות. פורסמה הקלה מהוראות בתוכנית בגין תוספת קומה – הבינוי המוצע משתלב בסביבה ומוצעת קומה אחת ע"כ המוצע עומד במותר. גובה בניה: אזור מגורים 5 -גובה בניה מותר עפ"י תוכנית מתאר 9 מ'. בבקשה מוצעת: תוספת קומה עד לגובה 9.10 מ' < 9.0 מ' יש להנמיך על מנת לעמוד בהוראות התב"ע. שטחי בניה: השטחים המבוקשים הם מכוח הקלות כמותיות וויתורי זכויות כדלהלן: חישוב שטח זה כבר אושר בוועדה בתיק 2020/156 אך תיק		

זה נסגר בשל אי התקדמות בתהליך. 1. שטחים עודפים מהיתר מקורי: מ"ר $33.4 = 1525 - 1491.6$ מ"ר $1.39 = 33.4 / 24$ לכל דייר (24 דיירים) . 2. "תוספת 6% לתכניות מלפני 1989"- מוצע בתוכנית 4.75 מ"ר 1900 מ"ר- שטח המגרש 6%- 114 מ"ר. 24 דיירים בחלקה , סה"כ לכל דייר: 4.75 מ"ר. 3. "חישוב בגין 2.5% בגין תוספת קומה"- מוצע בתוכנית 5.9 מ"ר 1900 מ"ר- שטח המגרש 2.5%- 47.5 מ"ר. 8 דיירי קומת הגג, סה"כ לכל דייר: 5.9 מ"ר. 4. ויתור זכויות דייר על 6% הקלה ושטחים עודפים- התקבלו ויתור זכויות מבעלי הדירות מילבסקי ואמלס עבור דירת המבקש ותוכנית צל לדירה הצמודה אליו ע"ח 6% הקלה ושטחים עודפים מהיתר מקורי. סה"כ 6.1 מ"ר לכל אחד. סה"כ שטח 18.14 מ"ר, שטח עיקרי מוצע בבקשה 18.00 מ"ר, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע שטח שרות-חדר מחוזק 12 מ"ר נטו, אין מניעה לאשר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המוצעים ואין מניעה לאשרם. חדר מחוזק: לדירה מוצע חדר מחוזק על הגג. עפ"י חוק ההסדרים: תוספת שטחי שרות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון ..אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטיה ניכרת. חדר המחוזק המוצע הינו בתוך קווי הבניין ואינו חורג מהם, עפ"י התוכנית מבוקש לדירה העליונה ומוצעת תוכנית צל לדירה הסמוכה. שטח החדר: 12 מ"ר נטו, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור		

פיקוד העורף. מרפסות, שלביות ביצוע: לא רלוונטי. ממ"ד: לא מבוקש, מבוקש חדר מחוסק ראה סעיף רלוונטי מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג בשטח של 40.91 מ"ר , המרפסת המוצעת בתוך קווי בניין המותרים, התקבלו תימוכין קיינים כנדרש על בניה בגג משותף- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצעת בניה על גג משותף. עפ"י מדיניות מהנדס העיר: "בנייה על שטח גג משותף או חצר משותפת- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה(בבניין מרובה כניסות).לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל". בבקשה: הוצגו 4 חתימות מבעלי הנכס, כוול המבקש מתוך 6 דיירים- בכניסה המבוקשת . עומד לעניין 2/3 חתימות. אישור בקרה הנדסית: התוכנית לא כוללת אישור בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: התכנית המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית והוצגה תוכנית צל לדירה הסמוכה וכן ויתורי זכויות עתידיים ע"כ אין מניעה לאשר		

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון: מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש, מוצע בינוי על הגג פחות מ200 מ"ר. מחלקת שפ"ע – התקבל אישור 26.10.23, הוגשה התחייבות לשימור העצים.		
לא ניתן לאשר את הבינוי בהיקף המוצע, יש לתקן את סך השטחים המותרים כנכתב לעיל.ולאחר מכן יבחן הפן החזותי של התוספת המוצעת. הקלות: לא ניתן לאשר הקלה של 5% השלמת דירת גג ע"כ יש להסיר הקלה זו מרשימת ההקלות גובה בניה: בבקשה מוצעת: תוספת קומה עד לגובה 9.10 מ' < 9.0 מ' יש להנמיך על מנת לעמוד בהוראות התב"ע.	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה: השטחים המבוקשים הם מכוח הקלות כמותיות וחישוב שטחים כדלהלן: 1. יש להציג היתר בניה מקורי ולהוכיח על קיומם של עודפי זכויות ולחלקם באופן שווה לכל בעלי הזכויות. במידה ולא ימצא עודפי זכויות יש להסיר שטחים אלו מהבקשה 2. יש להציג מפת מדידה מעודכנת וחתומה ובה יופיע שטח המגרש העדכני. ומתוכו יש לחשב כנדרש את סך השטחים המותרים מכוח ההקלות הכמותיות. 3. עפ"י מדיניות מהנדס העיר לענין תוספת שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר תוספת שטחים אלו בפעימה אחת יחד עם בינוי מוצע על הגג אלא רק לאחר שיש בינוי מאושר בהיתר. ע"כ יש להסיר שטחים אלו מהבקשה. 4. לא ניתן לאשר ויתור זכויות מאחר וישנה השפעה תיכנונית על התוכנית הצל. תוכנית הצל המוצעת אינה תואמת לבקשה המוצעת בהינפה ובתיכנונה . לא ניתן לאשר תכנון זה הכולל ויתורי זכויות כי יתכן ולא ימצאו זכויות עתידיות למישוש תוכנית הצל. ע"כ ניתן להציע שטחים מכוח שטחים עודפים בחלק יחסי והקלות כמותיות בחלק יחסי בכפוף לתיקונים הנידרשים. כמו כן לא חושבו שטחי עובי קירות חדר המדרגות- יש להציג ולחשב כנדרש. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת:	17/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן לאשר את הבינוי בהיקף המוצע, יש לתקן את סך השטחים המותרים כנכתב לעיל. ולאחר מכן יבחן הפן החזותי של התוספת המוצעת. הקלות: לא ניתן לאשר הקלה של 5% השלמת דירת גג ע"כ יש להסיר הקלה זו מרשימת ההקלות גובה בניה: בבקשה מוצעת: תוספת קומה עד לגובה 9.10 מ' < 9.0 מ' יש להנמיך על מנת לעמוד בהוראות התב"ע. שטחי בניה: השטחים המבוקשים הם מכוח הקלות כמותיות וחשוב שטחים כדלהלן: 1. יש להציג היתר בניה מקורי ולהוכיח על קיומם של עודפי זכויות ולחלקם באופן שווה לכל בעלי הזכויות. במידה ולא ימצא עודפי זכויות יש להסיר שטחים אלו מהבקשה 2. יש להציג מפת מדידה מעודכנת וחתומה ובה יופיע שטח המגרש העדכני. ומתוכו יש לחשב כנדרש את סך השטחים המותרים מכוח ההקלות הכמותיות. 3. עפ"י מדיניות מהנדס העיר לענין תוספת שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר תוספת שטחים אלו בפעימה אחת יחד עם בינוי מוצע על הגג אלא רק לאחר שיש בינוי מאושר בהיתר. ע"כ יש להסיר שטחים אלו מהבקשה. 4. לא ניתן לאשר ויתור זכויות מאחר וישנה השפעה תיכנונית על התוכנית הצל. תוכנית הצל המוצעת אינה תואמת לבקשה המוצעת בהינפה ובתיכנונה . לא ניתן לאשר תכנון זה הכולל ויתורי זכויות כי יתכן ולא ימצאו זכויות עתידיות למימוש תוכנית הצל. ע"כ ניתן להציע שטחים מכוח שטחים עודפים בחלק יחסי והקלות כמותיות בחלק יחסי בכפוף לתקונים הנידרשים.		

כמו כן לא חושבו שטחי עובי קירות חדר המדרגות- יש להציג ולחשב כנדרש. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 314369 תחילת תוקף: 28/05/2021 ייעוד הקרקע: דרך מוצע התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 2051 ב תחילת תוקף 21.06.1979 , אזור מגורים 5, נזה יעקב * 314369 תחילת תוקף 28.05.21 דרך מוצע, מגורים 5 * התכנית כפופה לתכנית המתאר * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	06/12/2023	חוות דעת תכנונית

בתכנית 2051ב אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6117.00 שהוגש מיום 2.7.23 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי. מרפסות זיז לא מוצע, לא רלוונטי הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: 1. "תוספת 6% לתכניות מלפני 1989" 2. "תוספת 2.5% בגין תוספת קומה" 3. "הקלה מהוראות התוכנית בגין תוספת קומה" 4. "תוספת 5% להשלמת קומת הגג". לא ניתן לאשר הקלה של 5% השלמת דירת גג ע"כ יש להסיר הקלה זו מרשימת ההקלות מספר קומות: קומה א במפלס +3.00 מוצע תוספת קומה על גג עבור הרחבת דירה למגורים (מס' 11)-משפ' בן מנחם. כולל מדרגות מקשרות מהדירה הקיימת.		

עפ"י תקנות סטיה ניכרת:הוספת קומות מעל למספר הקומות המותר לפי התוכנית שלא מתקיימים לגביה התנאים המצטברים::א. הבנין לאחר הוספת הקומות , משתלב בסביבה הקרובה.ב. מספר הקומות הוא בהתאם למפורט בטבלה:: לבנין 3-4 קומות מותר להוסיף בהקלה 2 קומות. פורסמה הקלה:מהוקרות בתוכנית בגין תוספת קומה", עומד במותר ומשתלב בסביבה, עומד במותר. גובה בניה: אזור מגורים 5 -גובה בניה מותר עפ"י תוכנית מתאר 9 מ'. בבקשה מוצעת: תוספת קומה עד לגובה 9.10 מ' < 9.0 מ' יש להנמיך על מנת לעמוד בהוראות התב"ע. שטחי בניה: השטחים המבוקשים הם מכוח הקלות כמותיות וחישוב שטחים כדלהלן: 1.שטחים עודפים מהיתר מקורי 1491.6-1525=33.4 מ"ר. לא נמצא היתר מקורי -יש להציג היתר בניה מקורי ולהוכיח על קיומם של עודפי זכויות ולחלקם באופן שווה לכל בעלי הזכויות. במידה ולא ימצא עודפי זכויות יש להסיר שטחים אלו מהבקשה 2."תוספת 6% לתכניות מלפני 1989"-מוצע בתוכנית 4.715 מ"ר , 3."חישוב בגין 2.5% בגין תוספת קומה"- מוצע בתוכנית 5.89 מ"ר - עפ"י תב"ע 314369 איחוד וחלוקה מחדש- שטח המגרש השתנה ושטחו החדש לא הופיע במפת המדידה. יש להציג מפת מדידה מעודכנת וחתומה ובה יופיע שטח המגרש העדכני. ומתוכו יש לחשב כנדרש את סך השטחים המותרים מכוח ההקלות הכמותיות. 4."תוספת 5% להשלמת קומת הגג" -מוצע בתוכנית 11.78 מ"ר, עפ"י מדיניות מהנדס העיר לענין תוספת שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר תוספת שטחים אלו בפעימה אחת יחד עם בינוי מוצע על הגג אלא רק לאחר שיש בינוי מאושר בהיתר.ע"כ יש להסיר שטחים אלו מהבקשה.		

5. ויתור זכויות דייר על 6% הקלה ושטחים עודפים- לא ניתן לאשר ויתור זכויות אלו מאחר וישנה השפעה תיכנונית על התוכנית הצל. תוכנית הצל המוצעת אינה תואמת לבקשה המוצעת בהינפה ובתיכנונה . לא ניתן לאשר תכנון זה הכולל ויתורי זכויות כי יתכן ולא ימצאו זכויות עתידיות למישוש תוכנית הצל. ע"כ ניתן להציע שטחים מכוח שטחים עודפים בחלק יחסי והקלות כמותיות בחלק יחסי בכפוף לתיקונים הנידרשים. כמו כן לא חושבו שטחי עובי קירות חדר המדרגות- יש להציג ולחשב כנדרש. מרפסות, שלביות ביצוע: לא רלוונטי. ממ"ד: לא מבוקשים ממ"דים -יש לקבל אישור פיקוד העורף כתנאי לקבלת היתר. מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג בשטח של 43.74 מ"ר , יש לתקן תוכנית, ולכן מרפסת הגג תיבחן מחדש לאחר תיקון התוכנית. תימוכין קניינים: מוצעת בניה על גג משותף. עפ"י מדיניות מהנדס העיר: "בנייה על שטח גג משותף או חצר משותפת- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה(בבניין מרובה כניסות).לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל". בבקשה: הוצגו 4 חתימות מבעלי הנכס, כוול המבקש מתוך 6 דיירים- בכניסה המבוקשת . עומד לעניין 2/3 חתימות.		

אישור בקרה הנדסית: התוכנית לא כוללת אישור בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: לא ניתן לאשר את הבינוי בהיקף המוצע, יש לתקן את סך השטחים המותרים כנכתב לעיל. ולאחר מכן יבחן הפן החוזתי של התוספת המוצעת. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון: מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש, מוצע פחות מ80 מ"ר. מחלקת שפ"ע – התקבל אישור 26.10.23, הוגשה התחייבות לשימור העצים.		
תוספת 6% לתכניות מלפני 1989 תוספת 2.5% בגין תוספת קומה הקלה מהוראות התכנית בגין תוספת קומה תוספת 5% להשלמת קומת הגג	28/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבינוי המוצע על הגג מקובל מבחינה תיכנונית ועומד במסגרת השטחים המותרים

והוצגה תוכנית צל לדירה הסמוכה וכן ויתורי זכויות עתידיים

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

גובה בניה:

תוספת קומה עד לגובה 9.10 מ' < 9.0 מ' יש להנמיך על מנת לעמוד בהוראות התב"ע.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2002/0086.14</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה + ממ"ד + מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוקס מילנה
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	פנימי משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

אהרון אשכולי 114, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב 2002/0086.00 ובו אושר " פתיחת דלת לחצר, ריצוף חצר , מדרגות".

- בתאריך 19.01.2005 בת.ב 2002/0086.01 ובו אושר " תוספת חדרים על הגג ותוספת מרפסת מחזית מערבית".

- בתאריך 07.09.2005 בת.ב 2002/0086.03 ובו אושר " בניית מחסן"

- בתאריך 26.03.2006 בת.ב 2002/0086.04 ובו אושר "שינויים בקומת מסד".

- בתאריך 27.02.2007 ב.ת.ב. 2002/0086.05 ובו אושר "שינויים במפלסים ופתיחת חלון".

- בתאריך 26.11.2007 ב.ת.ב. 2002/0086.06 ובו אושר " תוספת בניה בחזית מז' ומע' במפלס +3.0

- בתאריך 19.10.2022 בת.ב 2002/0086.07 ובו אושר " תוספת מרפסת מעל עמודים".

- בתאריך 13.02.2011 ב.ת.ב. 2002/0086.08 ובו אושר " תוספות בניה עפ"י תב"ע 4982 עבור יח"ד אחת".

- בתאריך 28.06.2017 בת.ב 09/0086/2002 ובו אושר " תוספת בניה ע"פ תב"ע + ממ"ד + השלמת גג".

- בתאריך 26.11.2019 ב.ת.ב. 10/0086/2002 ובו אושר " בינוי במעטפת קיימת וריצוף שטח הגג למרפסת".

- בתאריך 22.02.2022 בת.ב 2002/0086.11 ובו אושר " תוספת בניה לפי תבע, מרפסת +ממד +מחסן".

x200f#x200f:#x200f#x200f #ממהות הבקשה x200f#x200f#המ x200f#x200f#ווצעת
x200f#

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 114 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש: 30714 חלקה: 8.

מצב מוצע:

המוצע בבקשה הכשרת עבירת בניה.

קומת קרקע במפלס -2.54 :

דירה מס' 8- מוצע ממ"ד ומדרגות עליה לקומה מעל.

קומה א' במפלס +0.00:

דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז.

קומה ג' במפלס +2.70:

דירה מס' 9- מוצע תוספת בינוי למגורים ושתי מרפסות .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין".

"הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד."

תום מועד התנגדויות בתאריך 12.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך 07/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
התוספות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות- "מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין". "הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד".		
	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/02 תחילת תוקף: 05/11/1987 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/01 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין: מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי . התוספות עומד בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"ד המוצע- יש להגיש חתימות כנדרש . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *8530- תחילת תקוף-15/07/2002- אשר משנה רק את סעיף שלביות ביצוע. *4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. כפיפות: *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981.		

* תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 4982 -לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 4982 קיים נספח מס' 1 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) כל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות- "מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין". "הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד ." מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס -2.54 : דירה מס' 8- מוצע ממ"ד ומדרגות עליה לקומה מעל- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף ממ"ד) קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת- אוסרה הכניסה הפרטית. תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +2.70: דירה מס' 9- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר ומרפסת זיז בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיף מרפסות).		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7012.00 שהוגש מיום 20.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין לתוספות. המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין- (ראה סעיף מרפסות זיז). שטח בניה: ע"פ תבע 4982 נספח בינוי מס' 1 , ע"פ טבלת שטחים: לדירה 8- 21.52 מ"ר. לדירה 9- 21.36 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.76 מ"ר. קומה ג' במפלס +2.70: דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.77 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת לקומות קיימות. מס' יח"ד: לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו.		

ממ"דים: במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה – " ממ"ד מחוץ לקו בניין". מוצע ממ"ד בשטח של – 9.00 מ"ר+ עובי קירות. מוצעת חפירה עבור הממ"ד כהרחבה ליח"ד מס' 8 מתחת להרחבות המוצעות מכוח התבע. הממ"ד המוצע בתחום קווי בניין המותרים. הממ"ד אינו מאפשר בינוי עמודת ממ"דים מאחר ותכנון המבנה אינו מאפשר מיקום עמודה במיקום אחר ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. הוצגה תוכנית צל לממ"ד רק לדירות בקומת א'- גם כחפירה תת קרקעית עתידית . מרפסות: מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצע מרפסת זיז מקורה חורגת מקו בניין: בשטח- 5.54 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף לפרסות הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "מרפסת מחוץ לקו בניין"-עומד במותר . במרווח- חזית קדמית- ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. קומה ג' במפלס +2.70: דירה מס' 9- מוצעות שתי מרפסות . מרפסת גג בשטח- 4.80 מ"ר – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין : בשטח- 5.53 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן		

לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף לפרסות הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "מרפסת מחוץ לקו בניין"-עומד במותר . במרווח- חזית קדמית- ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל . שלביות ביצוע: תכנית 4982 סעיף 10-ז' " תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה." "כל שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטייה ניכרת " אולם קיימת תוכנית 8530 משנת 2002 החלה על בניין מס' 114 -משנה את סעיף שלביות ביצוע מהוראות התוכנית 4982 כי אינם מהווים כבר סטייה ניכרת. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "הקלה משלביות ביצוע שלא בהינף אחד". הוצג כנדרש מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל . תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו חתימות של 1/3 מבעל הזכויות בבניין לבניית הממ"ד. תנאים טרם דיון:		

אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 24.07.24 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 05.05.24 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4982- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: התוספות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי . התוספות עומד בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"ד המוצע- יש להגיש חתימות כנדרש . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות: "מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין". "הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד ." מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי. קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת- לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מרחוב- יש לבטל ולהשאיר את הכניסה לדירה כמו בהיתר מקורי. שלביות ביצוע: -יש להציע מרפסת תקינה, ריצוף ומעקה לרווחת הדירה שמעל . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: - יש להשלים תנאי זה כנדרש. תימוכין קניינים:		

עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להגיש חתימות של 1/3 מבעל הזכויות בבניין לבניית הממ"ד. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי . התוספות עומד בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"ד המוצע- יש להגיש חתימות כנדרש . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות: "מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין". "הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד ." מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח בינוי. קומה א' במפלס +0.00:	23/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת- לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מרחוב- יש לבטל ולהשאיר את הכניסה לדירה כמו בהיתר מקורי. שלביות ביצוע: -יש להציע מרפסת תקינה, ריצוף ומעקה לרווחת הדירה שמעל . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: - יש להשלים תנאי זה כנדרש. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להגיש חתימות של 1/3 מבעל הזכויות בבניין לבניית הממ"ד. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/02 תחילת תוקף: 05/11/1987 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *8530- תחילת תקוף-15/07/2002- אשר משנה רק את סעיף שלביות ביצוע. *4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. כפיפות: *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 4982- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 4982 קיים נספח מס' 1 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 כל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות: "מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין". "הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד ." מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו		

לבנייה בשונה מנספח בינוי. מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס -2.54 : דירה מס' 8- מוצע ממ"ד ומדרגות עליה לקומה מעל- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף ממ"ד) קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצע שינוי מיקום דלת כניסה לדירה הקיימת- לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מרחוב- יש לבטל ולהשאיר את הכניסה לדירה כמו בהיתר מקורי. תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +2.70: דירה מס' 9- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר ומרפסת זיז בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7012.00 שהוגש מיום 20.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין לתוספות. המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין- (ראה סעיף מרפסות זיז). שטח בניה: ע"פ תבע 4982 נספח בינוי מס' 1 , ע"פ טבלת שטחים: לדירה 8- 21.52 מ"ר. לדירה 9- 21.36 מ"ר. מוצע בבקשה:		

קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.76 מ"ר. קומה ג' במפלס +2.70: דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.77 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת לקומות קיימות. מס' יח"ד: לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. ממ"דים: במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה – " ממ"ד מחוץ לקו בניין ". מוצע ממ"ד בשטח של – 9.00 מ"ר+ עובי קירות. מוצעת חפירה עבור הממ"ד כהרחבה ליח"ד מס' 8 מתחת להרחבות המוצעות מכוח התבע. הממ"ד המוצע בתחום קווי בניין המותרים. הממ"ד אינו מאפשר בינוי עמודת ממ"דים מאחר ותכנון המבנה אינו מאפשר מיקום עמודה במיקום אחר ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. הוצגה תוכנית צל לממ"ד רק לדירות בקומת א'- גם כחפירה תת קרקעית עתידית . מרפסות:		

מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +0.00: דירה מס' 8 מוצע מרפסת זיז מקורה חורגת מקו בניין: בשטח- 5.54 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף לפרסות הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "מרפסת מחוץ לקו בניין"-עומד במותר . במרווח- חזית קדמית- ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. קומה ג' במפלס +2.70: דירה מס' 9- מוצעות שתי מרפסות . מרפסת גג בשטח- 4.80 מ"ר – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין : בשטח- 5.53 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף לפרסות הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "מרפסת מחוץ לקו בניין"-עומד במותר . במרווח- חזית קדמית- ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל . שלביות ביצוע: תכנית 4982 סעיף 10-ז' " תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה."		

"כל שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטייה ניכרת" אולם קיימת תוכנית 8530 משנת 2002 החלה על בניין מס' 114 -משנה את סעיף שלביות ביצוע מהוראות התוכנית 4982 כי אינם מהווים כבר סטייה ניכרת. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "הקלה משלביות ביצוע שלא בהינף אחד". -יש להציג מרפסת תקינה, ריצוף ומעקה לרווחת הדירה שמעל. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. יש להגיש חתימות של 1/3 מבעל הזכויות בבניין לבניית הממ"ד. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להשלים תנאי זה כנדרש. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 05.05.24- "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4982- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו		

לבנייה בשונה מנספח הבינוי . התוספות עומד בהוראות התבע ומקובלות מבינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הממ"ד המוצע- יש להגיש חתימות כנדרש . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
מרפסת וממד מחוץ לקו בניין הקלה בשלכיות ביצוע -שלא בהינף אחד .	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור פיקוח לבדיקה כי המוצע תואם לקיים בשטח	10
	בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר	11

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

התוספות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי-
במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות-
"מרפסת וממ"ד מחוץ לקו בניין".
"הקלה בשלביות ביצוע -שלא בהינף אחד".

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2018/0288.01</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עימד אוסאמה
עורך הבקשה	דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל קמר סמטה 8 , בית חנינה רח"י..... אל קמר סמטה 8

גוש	חלקה	בשלמות
30610	88	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 24.08.2022 בת.ב 2018/0288.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש בן 2 קומות, סה"כ 3 יח י."

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה, ברחוב אל קמר סמטה 8.

גוש: 30610 חלקה: 88.

מצב מוצע:

מוצע תוספת 4 קומות על שתי קומות שאושרו בתיק ריש' מס' 2018/288 אך טרם נבנה.

המוצע בבקשה זו מבנה חדש.

קומת מרתף מפלס -5.40:

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .

קומת מרתף מפלס -2.70:

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד .

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומה א' במפלס +3.28:

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

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

קומה ב' במפלס +6.56:

מוצע חדר מדרגות משותף .

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

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

קומה ג' במפלס +9.84:

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 8-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ד' במפלס +13.12:

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 9-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 10-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ה' במפלס +16.40:

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 11-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 12-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומת גג במפלס +19.68 :

מוצע עליה לקומת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88 .

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

מידע קודם

מתאריך	
07/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות.	

הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד.	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

-יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, 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 מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 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 ברווחים 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 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.		

המוצע בקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 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- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג		

וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = 952*180% ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'.		

בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84: יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12: יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40: יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התב"ע – אין מניעה לאשר.		

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 מפלס -5.40: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. 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: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין.		

קומה ב' במפלס +6.56: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף.		

מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מחסנים: -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה:	21/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

– יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא 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.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00	03/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מחסנים: -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו ,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 3457 א'-תחילת תוקף 30/12/1997. * 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 ברווחים ע"פ סעיף 4.03-(10) המוצע עומד במותר.	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע 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 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 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- 640 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- 1,713.6 מ"ר = $952 \times 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.63 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 350.30 מ"ר. סה"כ- 1,951.64 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מרפסות : ע"פ תבוע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56:		

יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84: יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12: יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40: יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'.		

בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע – אין מניעה לאשר. 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 מפלס 5.40:- מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס 2.70:- מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד:		

קומת קרקע במפלס +0.00: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים.		

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה- תברואה	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות.

הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת.

"התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף.

מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ".

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2017/0930.04</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בניית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניסן רבקה
עורך הבקשה	אדריכל מולדובסקי יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

משה סנה 13, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30648	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
א3907	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 04.09.2003 בת.ב 1996/0422.03 ובו אושר "תוספת בניה , תוספת מחסנים ומרפסת לא מקורה".

. " בתאריך 06.08.2017 בת.ב 2013/0009.00 ובו אושר "הכשרת עבירות בניה

- בתאריך 07.06.2021 בת.ב 2017/0930.00 ובו אושר "תוספת בניה תוספת ממ"ד וריצוף מרפסת גג".

- בתאריך 23.04.2023 בת.ב 2017/0930.02 ובו אושר "בניית בניה על הגג הקיים, לדירה בקומה

אחרונה לפי תנאי התבע .

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב משה סנה 13 , בניין בן 4 וקומת מקלט

. גוש: 30648 חלקה: 3

מצב מוצע:

קומה ד' במפלס + 9.00 :

דירה מס' 48- מוצעות מדרגות פנימיות על שטח הדירה הקיימת, מרפסת זיז לא מקורה וקורה היקפית לדירה הצמודה.

קומת גג במפלס +12.00 :

תוספת בינוי על גג ומרפסת גג לא מקורה בתחום קווי בניין .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" 1. הקלה מקו בניין (עד 40%) עבור מרפסת בעומק 1.5 מ' בחזית קדמית

בניה של 25 מ"ר בגג ע"פ תבע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ' " 2.

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.04.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה

התנגדות 1.

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
07/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
הרמוניקה תוקנה כנדרש והתיק הופנה למשלוח הודעות כעת מובא לוועדת התנגדויות .	

הושלמו התנאים כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים : . התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת בבנין מס' 15 דירה 63 "אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף" "נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי" "רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 1/38 "ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין" . "מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין בפני רעידות אדמה" מוצע תוספת בנייה מקובלת תכנונית ועומד בזכויות הבנייה המותרות התקבלו הסמכות הנדרשות לבינוי בגג משותף ע"ג נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת שגרה בכניסה הסמוכה .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2023/07/30 בוועדת משנה והחלטת הוועדה: משלוח הודעות לפי תקנה 36. המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 3907 , יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה. יש להשלים תנאים כנדרש לאחר השלמת התאים התיק יבוא לוועדת התנגדויות . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש. הוצגה תוכנית צל והתיק הופנה למשלוח הודעות כנדרש , כעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991 , אזור מגורים כללי. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 3907 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה:		

קומה ד' במפלס +9.00: דירה מס' 48 מוצעות מדרגות פנימיות על שטח הדירה הקיימת. מרפסת זיז לא מקורה וקופה היקפית לדירה הצמודה – לא תאום נספח בינוי (ראה סעיף מרפסות). גג במפלס +12.00 : תוספת בינוי על גג ומרפסת גג לא מקורה בתחום קווי בניין- לא תואם נספח בינוי –פורסמה הקלה כנדרש- "בניה של 25 מ"ר בגג ע"פ תבע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ". (ראה סעיף שטחי בניה) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6732.00 שהוגש מיום 13.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף מרפסות) מס' קומות: מוצע תוספת בניה על הגג תואמת להוראת התבע. גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: ע"פ תבע 3907 השטחים המוצעים ע"פ סעיף 10-ה'- "הועדה המקומית ראשית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין.		

שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". מוצע בבקשה: גג במפלס +12.00 : תוספת בינוי על גג בשטח-25.00 מ"ר בתחום קווי בניין וללא נסיגה, ע"ג הגג הקיים בינוי מאושר בהיתר בנייה 2017/930.02. הבינוי המוצע משנה מעט את תוכנית הצל והוצגה תוכנית צל לשאר בעלי הדירות הגג בהתאם למוצע בבקשה והתקבלה הסכמת הבעלים לתוכנית הצל. שלביות ביצוע: תכנית 3907א' סעיף (8 ב') – "תותר בניית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". מוצע תוספת בניה על הגג ע"כ - אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00: דירה מס' 48- מוצע מרפסת זיז לא מקורה וקורה היקפית לדירה הצמודה . בשטח- 4.88 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר. במרווח- תוכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי בניין סומנו ע"פ תוכנית נקודתית בכפוף לפרסום הקלה –קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן –פורסמה הקלה כנדרש" הקלה מקו בניין (עד 40%) עבור מרפסת בעומק 1.5 מ' בחזית קדמית "- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי		

מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המוצע בבקשה עומד בהוראות המחלקה והתקבלה ע"ג ההרמוניקה של בעלי הדירה של המרפסת דמה. הוצגה תוכנית צל למרפסות לדירות השכנים ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תוכנית הצל המוצעת. גג במפלס +12.00 : מוצע מרפסת גג לא מקורה בשטח- 8.42 מ"ר בתחום קווי בניין- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בניה על גג משותף נדרשת חתימה 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו חתימות כנדרש במעמד פתיחת התיק. אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 18/07/23 "אשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 01/05/23 "אשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: הרמוניקה תוקנה כנדרש והתיק הופנה למשלוח הודעות כעת מובא לוועדת התנגדויות .		

השולמו התנאים כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים : . התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת בבנין מס' 15 דירה 63 "אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף" "נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי" "רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 "ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין" . "מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין בפני רעידות אדמה" מוצע תוספת בנייה מקובלת תכנונית ועומד בזכויות הבנייה המותרות התקבלו הסמכות הנדרשות לבינוי בגג משותף ע"ג נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת שגרה בכניסה הסמוכה .		
המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 3907 , יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הכניסה.	30/07/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

יש להשלים תנאים כנדרש לאחר השלמת התנאים התיק יבוא לוועדה התנגדויות. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00: -יש להציג תוכנית צל למרפסות לדירות השכנים ולבצע הליך של משלוח הודעות לפי תוכנית הצל המוצעת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים: התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת ב בניין מס' 15 דירה 63. " אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף". "נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי " " רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 במקרקעין" "ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין". "מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין בפני רעידות אדמה". המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים לאחר ביצוע משלוח הודעות הנדרש.		

המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 3907 , יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הכניסה. יש להשלים תנאים כנדרש לאחר השלמת התנאים התיק יבוא לוועדה התנגדויות. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00: -יש להציג תוכנית צל למרפסות לדירות השכנים ולבצע הליך של משלוח הודעות לפי תוכנית הצל המוצעת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים: התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת ב בניין מס' 15 דירה 63. " אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף". "נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי " " רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 במקרקעין" "ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין".	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

"מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין בפני רעידות אדמה". המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים לאחר ביצוע משלוח הודעות הנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 3907 - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 3907 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00: דירה מס' 48 מוצעות מדרגות פנימיות על שטח הדירה הקיימת. מרפסת זיז לא מקורה וקופה היקפית לדירה הצמודה – לא תאום נספח בינוי (ראה סעיף מרפסות). גג במפלס +12.00 : תוספת בינוי על גג ומרפסת גג לא מקורה בתחום קווי בניין- לא תואם נספח בינוי –פורסמה הקלה כנדרש- "בניה של 25 מ"ר בגג ע"פ תבע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ" . (ראה סעיף שטחי בניה) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6201.00 שהוגש מיום 11.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף מרפסות) מס' קומות: מוצע תוספת בניה על הגג תואמת להוראות התבע. גבהים:		

לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: ע"פ תבע 3907 השטחים המוצעים ע"פ סעיף 10-ה' - "הועדה המקומית ראשית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". מוצע בבקשה: גג במפלס +12.00 : תוספת בינוי על גג בשטח-25.00 מ"ר בתחום קווי בניין וללא נסיגה, ע"ג הגג קיים בינוי מאושר בהיתר 2017/930.02. הבינו המוצע משנה מעט את תוכנית הצל והוצגה תוכנית צל לשאר בעלי הדירות הגג בהתאם למוצע בבקשה והתקבלה הסכמת הבעלים לתוכנית הצל. שלביות ביצוע: תכנית 3907א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". מוצע תוספת בניה על הגג ע"כ – לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00 : דירה מס' 48 מוצע מרפסת זיז לא מקורה וקורה היקפית לדירה הצמודה .		

בשטח- 4.88 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר. במרווח- תוכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי בניין סומנו ע"פ תוכנית נקודתית בכפוף לפרסום הקלה –קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן –פורסמה הקלה כנדרש" הקלה מקו בניין (עד 40%) עבור מרפסת בעומק 1.5 מ' בחזית קדמית "- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המוצע בבקשה עומד בהוראות המחלקה והתקבלה ע"ג ההרמוניקה הסכמה של בעלי הדירה למרפסת דמה. -יש להציג תוכנית צל למרפסות לדירות השכנים ולבצע הליך של משלוח הודעות לפי תוכנית הצל המוצעת. גג במפלס +12.00 : מוצע מרפסת גג לא מקורה בשטח- 8.42 מ"ר בתחום קווי בניין- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל.		

אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 18.07.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 01.05.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 3907 , יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הכניסה. יש להשלים תנאים כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים: התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת ב בניין מס' 15 דירה 63. " אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף". "נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי " " רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 במקרקעין" "ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין". "מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר		

עמידות הבניין בפני רעידות אדמה".		
המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים לאחר ביצוע משלוח הודעות הנדרש.		
הקלה מקו בניין (עד 40%) עבור מרפסת בעומק 1.5 מ בחזית קדמית. - בנייה של 25 מר בגג עפי תבע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ	28/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

הרמוניקה תוקנה כנדרש והתיק הופנה למשלוח הודעות כעת מובא לוועדת התנגדויות.

הושלמו התנאים כנדרש.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים:

. התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת בבנין | מס' 15 דירה
63

" אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו
ברכוש המשותף "

" נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי "

" רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם
יזם לביצוע פרויקט תמ"א 1/38

" ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין "

". מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין
בפני רעידות אדמה "

מוצע תוספת בנייה מקובלת תכנונית ועומד בזכויות הבנייה המותרות התקבלו הסמכות
הנדרשות לבינוי בגג משותף ע"ג נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את
המתנגדת שגרה בכניסה הסמוכה .

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2011/0980.06</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד ע"פ תב"ע מספר 968099
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פינקל נחום
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

ויקטור ויליוס 5 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	3	לא

תבע	סטטוס	תא.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
968099	תחילת תוקף	02/04/2022			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף מרובה כניסות , בעל 6 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 4 הכוללת תוספת שטח עיקרי וממ"ד , וכן מדרגות חוץ

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס -5.60 קומה 2- : מוצעת תוספת של שטח עיקרי מתחת לממ"ד מוצע בהיקף של 12.25 מ"ר וכן מדרגות חוץ יורדות המהוות גישה לשטח זה

מפלס -2.80 קומה 1- : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 26.38 מ"ר וכן בסמיכות לשטח זה מוצע חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים רלוונטים לבקשה בחלקה:

תיק 17/738.1 הופק בתאריך 20/01/2021 במסגרתו בקשו תוספת של שטחים עיקריים ומחסן לדירת המבקש

תיק 1998/880.4 הופק בתאריך 09/09/2015 במסגרתו בוקשה מרפסת זיזית לדירת המבקש.

תיק 2017/738.2 במסגרתו מבוקשים מחסנים בתת הקרקע ותוספות בניה לדירות עליונות, תיק זה אור בוועדה וטרם יצא היתר בגינו מאחר שהוגש ערר,

בתיק זה המבקש הנוכחי חתם על מעטפת לצורך בניית תוספות מעל.

סוג בקשה: תוספת בנייה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36, תום מועד להגשת התנגדויות 08/02/2024 –התקבלו 4 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 07/03/2024

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור בתאריך 02/07/2024

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 03/03/2024

בעליות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש המבקש בבקשה החתום עליה.

מידע קודם

מתאריך	
08/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מדובר בבקשה לבינוי תואם נספח בינוי במדויק. התקבלו 4 התנגדויות להלן עיקרי הדברים: דיירת דירה 5 באותו בניין קומה מעל גב' ליודמילה גודברג, מתנגדת נחרצות לבינוי מתחת הממ"ד וטוענת כי זה יפריע למחסן עתידי וכן סותר את הבקשה שלה בתיק 2017/738.2, מעיון בבקשה זו אין סתירה בין שני הבקשות והבינוי המוצע אינו מפריע לבינוי המוצע בתיק 2017/738.2 התנגדות נוספת מדייר דירה 10 מר מרדכי הלר , טוען כי בבקשה שלו בתיק 2017/738.2 מבוקשים מחסנים ואיל בתיק הנוכחי הם לא מוצגים למרות שכבר אושרו בוועדה. אכן המחסנים לא מוצגים ובוקש להציג אותם במסגרת התיקונים. התנגדות נוספת של מר יוסף ברדוגו מדירה 7 בבניין, הטוען כי הבינוי אינו תואם תב"ע והבקשה לא פורסמה כדין, וכן טוען כי המבקש משתלט על שטחים משותפים בבניין, התנגדות של מר מרדכי גרדינגר מדירה 12, טוען כי המחסנים המבוקשים בבקשה שלו בתיק 2017/738.2 אינם מופיעים ע"ג התכנית וכן דורש כי הבינוי המוצע בבקשה יעמוד בעומסים הנדרשים לטובת בינוי מעל. תיקונים נדרשים: הוצגה לדירה מרפסת קיימת בהיתר קודם בתיק 98/880.4 , המרפסת נבנתה בפועל בחריגה מההיתר, יש להראות את החלק הקיים ללא היתר להריסה והריסתה תהווה תנאי להיתר בניה. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות סימון המוצע בבקשה בתיק 2017/738.2 יש להוכיח עמידה במי נגר בהתאם להוראות התב"ע
08/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 968099 תחילת תוקף: 02/04/2022 ייעוד הקרקע: מרכז אזרחי מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 1978 א' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו אינה 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: גובה בניה מירבי מספר קומות מירבי הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי הבקשה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס 5.60- קומה 2- :		

מוצעת תוספת של שטח עיקרי מתחת לממ"ד מוצע בהיקף של 12.25 מ"ר וכן מדרגות חוץ יורדות המהוות גישה לשטח זה שטח זה והמדרגות המוצעות תואמים את נספח הבינוי במדויק ואין מניעה לאשר מפלס -2.80- קומה 1- : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 26.38 מ"ר וכן בסמיכות לשטח זה מוצע חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר הממ"ד ובשטח העיקרי המוצע תואמים במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. הוצגה לדירה מרפסת קיימת בהיתר קודם בתיק 98/880.4 , המרפסת נבנתה בפועל בחריגה מההיתר, יש להראות את החלק הקיים ללא היתר להריסה והריסתה תהווה תנאי להיתר בניה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5564.00 שנמסר בתאריך: 27/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין ע"פ התכנית החלה . אין חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות		

מס קומות מותר עפ"י התכנית: 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע בבקשה תואם למותר מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר ע"פ תכנית 36 יח"ד. במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הבניה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: השטחים המבוקשים מבוקשים בהתאמה מלאה לנספח הבינוי לרבות המידות ועומדים בשטח מותר. שטחי שרות: מבוקש ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר תואם תב"ע		

ממדים		
מבוקש ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר תואם תב"ע, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר כתנאי למתן היתר		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
בינוי תואם נספח בינוי במדויק שאינו דורש חתימות פוזיטיביות		

שלביות ביצוע: בסעיף 7.1 נאמר כי תוספות הבניה תבוצענה לכל עמודה בנפרד ללא תלות בבניה בחזיתות השונות של אותה עמודה עמודות אלו יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכד' יש להראות מרפסת זו מי נגר : יש להוכיח עמידה במי נגר בהתאם להוראות התב"ע תנאים טרם דיון בקרה מרחבית אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 07/03/2024 חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור בתאריך 02/07/2024 חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 03/03/2024 התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי הדברים: דיירת דירה 5 באותו בניין קומה מעל גב' ליודמילה גודברג, מתנגדת נחרצות לבינוי מתחת הממ"ד וטוענת כי זה יפריע למחסן עתידי וכן סותר את הבקשה שלה בתיק 2017/738.2		

מעיון בבקשה זו אין סתירה בין שני הבקשות והבינוי המוצע אינו מפריע לבינוי המוצע בתיק 2017/738.2 התנגדות נוספת מדייר דירה 10 מר מרדכי הלר, טוען כי בבקשה שלו בתיק 2017/738.2 מבוקשים מחסנים ואיל בתיק הנוכחי הם לא מוצגים למרות שכבר אושרו בוועדה. אכן המחסנים לא מוצגים ובוקש להציג אותם במסגרת התיקונים. התנגדות נוספת של מר יוסף ברדוגו מדירה 7 בבניין, הטוען כי הבינוי אינו תואם תב"ע והבקשה לא פורסמה כדין, וכן טוען כי המבקש משתלט על שטחים משותפים בבניין, התנגדות של מר מרדכי גרדינגר מדירה 12, טוען כי המחסנים המבוקשים בבקשה שלו בתיק 2017/738.2 אינם מופיעים ע"ג התכנית וכן דורש כי הבינוי המוצע בבקשה יעמוד בעומסים הנדרשים לטובת בינוי מעל. חוות דעת אדריכלית בינוי תואם תכנית במדויק ואין מניעה לאשר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לבינוי תואם נספח בינוי במדויק.

התקבלו 4 התנגדויות

להלן עיקרי הדברים:

דיירת דירה 5 באותו בניין קומה מעל גב' ליודמילה גודברג, מתנגדת נחרצות לבינוי מתחת הממ"ד וטוענת כי זה יפריע למחסן עתידי וכן סותר את הבקשה שלה בתיק 2017/738.2,

מעיון בבקשה זו אין סתירה בין שני הבקשות והבינוי המוצע אינו מפריע לבינוי המוצע בתיק 2017/738.2

התנגדות נוספת מדייר דירה 10 מר מרדכי הלר , טוען כי בבקשה שלו בתיק 2017/738.2 מבוקשים מחסנים ואיל בתיק הנוכחי הם לא מוצגים למרות שכבר אושרו בוועדה.

אכן המחסנים לא מוצגים ובוקש להציג אותם במסגרת התיקונים.

התנגדות נוספת של מר יוסף ברדוגו מדירה 7 בבניין, הטוען כי הבינוי אינו תואם תב"ע והבקשה לא פורסמה כדיון, וכן טוען כי המבקש משתלט על שטחים משותפים בבניין,

התנגדות של מר מרדכי גרדינגר מדירה 12, טוען כי המחסנים המבוקשים בבקשה שלו בתיק 2017/738.2 אינם מופיעים ע"ג התכנית וכן דורש כי הבינוי המוצע בבקשה יעמוד בעומסים הנדרשים לטובת בינוי מעל.

תיקונים נדרשים:

הוצגה לדירה מרפסת קיימת בהיתר קודם בתיק 98/880.4 , המרפסת נבנתה בפועל בחריגה מההיתר, יש להראות את החלק הקיים ללא היתר להריסה והריסתה תהווה תנאי להיתר בניה.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות סימון המוצע בבקשה בתיק 2017/738.2

יש להוכיח עמידה במי נגר בהתאם להוראות התב"ע

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0546.00</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, מרפסת, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מקסימוב ישעיהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אילי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

שד נוה יעקב 79, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6165	תחילת תוקף	30/10/2002			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים בחלקה:

היתר מס' 110582 בת.ב 14/797.00 הופק בתאריך 28.11.16 עבור תוספת קומה לדירות הגג.

היתר מס' 106660 בת.ב 10/950.1 הופק בתאריך 12.3.14 עבור תוספות בניה לדירות.

קיים תיק מקביל בבניין – ת.ב. 14/797.3, לתוספת קומת גג ומרפסת זיז

בתאריך 17.12.23 הבקשה אושרה בכפוף לשינויים ובתנאים ע"י ועדת ערר – הצדדים הגיעו להבנה לעניין גובה הקיר בין השכנים והערר נמחק.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש : 30646 חלקה: 5 ברח' שד' נווה יעקב 79, שכונת נווה יעקב.

קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות:

תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע

מעטפות לדירה מס' 40

תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 42 בקומה א'.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי כולל שינויים בפתחים

הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד

הקלה לתוספת שטח עבור בניית ממ"ד

הקלה בדבר ריצוף חצר.

תום מועד הגשת התנגדויות: 16.4.24

הוגשו 3 התנגדויות 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	
לדחות במתכונת המוצעת	07/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב: שד' נווה יעקב 79, שכונת נווה יעקב. קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות: תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע מעטפות לדירה מס' 40 תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 42 בקומה א'. התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : ממ"דים- כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. $1/3$ מכלל הבעלים הינם $15 = 1/3 * 47$ התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין, תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע, יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד. גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'.		

שטחי בניה – שטחים עיקריים מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי. מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40. הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות. ריצוף חצר לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר. יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף . 2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים. יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: הדיירים גולשים לשטח פרטי.		

תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש פוגע ביציבות הבניין החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות. דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה . להלן תגובת המחלקה: הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים. שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה. הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים. לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים, שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה, המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך.		

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: 6165	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 30/10/2002 ייעוד הקרקע: מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה: 1713, 3907, 3907 א 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 השטחים העיקרים והמרפסת המוצעת תואמים לנספח הבינוי למעט הפתחים, ותוספת הממ"דים מבוקשים בשונה מנספח הבינוי פורסמה "הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי כולל שינויים בפתחים" כנדרש. שלבי ביצוע תוספות הבנייה תוקמנה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה ים מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. התוספות המוצעות עונות לדרישה שכן מוצעות מהקרקע כלפי מעלה כולל מעטפת לבניית התוספות מעל.		

בכפוף לפרסום הקלה. -פורסמו ההקלות הבאות כנדרש: הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד הקלה לתוספת שטח עבור בניית ממ"ד -אישור הממ"ד בחריגה יאושר רק בעמודה שלמה או בקומת הקרקע המבוקש עונה לדרישה. -כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. 1/3 מכלל הבעלים הינם $15 = 1/3 * 47$ התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות בעמודה ישנם 4 בעלים – $3 = 4 * 2/3$ הוצגו הסכמות של 3 בעמודה המהווים 2/3 כנדרש. -שטח הממ"ד הינו 9.00 מ"ר + עובי קירות – כנדרש. -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. מוצעת בליטה מהמרווח האחורי במרחק של 3.40 מ', אין מניעה לאשר את המרחק והפתחים המוצעים במקומם מאחר וגבול החלקה האחורי במרחק של 13 מטר מהממ"ד. במידה והפתחים יועברו לחזית צידית, הנ"ל יהווה פגיעה בפרטיות של השכנים. -ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין,		

תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע, יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד. גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'. שטחי בניה – שטחים עיקריים מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי. מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת דירה 40. הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות. התקבלה התנגדות בעניין – ראה סעיף " התנגדויות" מטה . מרפסת זיז לדירה 42 מוצעת מרפסת זיז בחזית מזרחית בשטח של 7.18 מ"ר בתוך קווי הבניין המאושרים מכוח תכנית 3907. אין מניעה לאשר. ריצוף חצר לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר. יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף		

או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף . 2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים. יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: הדיירים גולשים לשטח פרטי. תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש פוגע ביציבות הבניין החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות. דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה . להלן תגובת המחלקה: הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים. שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה. הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים. לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים, שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה, המתנגדים יזומנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך.		

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבל אישור מתאריך 26.6.24 ראדון-מצורפת תכנית ראדון עם תכנון ראדון בתוספות המוצעות במפלסים (+1.43,+0.00) צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר. הרמוניקה- ההרמוניקה המוגשת לא כוללת את מס" הבקשה. מס" הבקשה הוא- 2023/0546.00 מס" ההרמוניקה- 538035. תנאים לקבלת תעודת גמר בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות אגף שפ"ע –אושר מתאריך 22.7.24 תנאי להיתר: הגשת ערבות בנקאית בסך 25,234 ₪ בעבור שימור העצים. אישור הסדרי תנועה-אושר מתאריך 23.5.24 אין התנגדות לתכנית אין תוספת/ פיצול יח"ד התוכנית עורכת בתוספת הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח		

תכנית חיזוקים		
הוראות התכנית אינן כוללות הוראות בדבר נוהל בקרה לפי תמ"א 38 או תכנית חיזוקים לפי תקן 413.		
הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי כולל שינויים בפתחים הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד הקלה לתוספת שטח עבור בניית ממ"ד הקלה בדבר ריצוף חצר.	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שפ"ע להגשת ערבות בנקאית בסך 25,234 ₪ בעבור שימור העצים.	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברחוב: שד' נווה יעקב 79, שכונת נווה יעקב.

קיים בניין מגורים מרובה כניסות בן 5 קומות ו 47 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות דיור בבניין הכוללות:

תוספת שטח עיקרי וממ"ד לדירה 41 בקומת הקרקע

מעטפות לדירה מס' 40

תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לדירה 42 בקומה א'.

התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן :

ממ"דים-

-כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של $1/3$ מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים $2/3$ מבעלי הזכויות של העמודה.

$1/3$ מכלל הבעלים הינם $15 = 1/3 * 47$

התקבלו 7 הסכמות מתוך 15 נדרשות – יש להציג עוד 8 הסכמות

-ע"ב הציגה תכנית צל לבניין ע"ג מפת המדידה באופן שאינו נראה לעין,

תכנית הצל לעמודה הסמוכה אינה כוללת את התוספת העתידית עפ"י תב"ע,

יש להראות את תכנית הצל לכל הבניין ע"ג התוכניות, החזיתות והחתיכים ולהחתים את העמודה הסמוכה לשינוי מיקום הממ"ד.

גגות הממ"דים המוצעים יהיו בגובה שורת אבן אחת בלבד, יש להנמיך את מעקה הגג לגובה של 0.35 מ'.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

מידות התוספות העיקריות המוצעות לדירות תואמות באופן מדויק לנספח הבינוי.

מוצעים פתחים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון.

יש להתאים את גודל הפתחים לפתחים הקיימים בחזית ראה תכנית a
דירה 42 - יש לבטל את החלון המוצע לכיוון דירה 35 ואת הפתח המוצע תחתיו למעטפת
דירה 40.

הפתח אינו תואם נספח ופוגע בפרטיות הדירות הצמודות.

ריצוף חצר

לדירה מס' 41 מבוקש ריצוף חצר.
יש להציג הסכמות של 2/3 מכלל הבעלים בחלקה לריצוף השטח המשותף
או לחילופין להוכיח בעלות ע"י תשריט בית משותף .
2/3 מתוך 47 דיירים הינם-31 דיירים.
יש לצבוע את השטח כמקובל ולהוסיפו במניין השטחים המוצעים

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן
פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:
הדיירים גולשים לשטח פרטי.
תוספות הבנייה מחשיכות את החדרים הקיימים, פגיעה באוורור
בניית המרפסת תוביל לרטיבות ועובש
פוגע ביציבות הבניין
החלונות של הממ"דים יפגעו בפרטיות.
דירה 35 הצמודה לדירה 42 מתנגדת לפתח ה תוספת המוצעת הצמוד לדירתה .

להלן תגובת המחלקה:

הפתחים המוצעים לכיוון חזית מערבית לדירות 42 ובמעטפת דירה 40 לא יאושרו ויוסרו מהבקשה. הפתחים אינם תואמים לנספח הבינוי ופוגעים בפרטיות השכנים.

שטחי התוספות העיקריות ומרפסות הזיז המוצעים תואמים לתכניות החלות בחלקה.

הפתחים המוצעים לממ"דים- יאושרו בחזית אחורית כפי שהוגשו, על מנת לא להוות היזק ראייה למתנגדים.

לאחר הגשת תכנית מתוקנת, עמידה ב-1/3 הסכמות מכלל הבעלים לתוספת הממ"דים,

שינוי תכנית הצל והחתמת הבעלים לעמודה הסמוכה,

המתנגדים יזמנו לוועדה להשמיע את התנגדותם במידת הצורך.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2001/0395.15</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע, תוספת ממ"ד, מרפסת סגורה, ריצוף חצר ומדרגות ירידה לחצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גילקרוב חיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

רביבים 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

פירוט היתרים קודמים בחלקה:

ת.ב. 00/712.04 (מופיע תחת ת.ב. 16/291 במערכת) היתר מס' 100773

הופק בתאריך 21.9.09 עבור -בניית מרפסת פתוחה ומרפסת מקורה לדירה 10 הצמודה.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30717 חלקה : 16 ברחוב: רח' רביבים 6, רמות קיים בניין מגורים מרובה כניסות ובו 5 קומות ו32 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי בכניסה ג' לדירה מס' 18 בקומת הקרקע כמפורט להלן :

-תוספת חדר ומרפסת מקורה מכוח תכנית 4922

-ממ"ד בחזית קדמית בחריגה מקווי הבניין

-מדרגות פיתוח היורדות לחצר מרוצפת בקומת המרתף.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בדבר סגירת מרפסת שלא בעמודה

הקלה בדבר תוספת ממ"ד

תום מועד הגשת התנגדויות: 5.3.24

אין מתנגדים לבקשה.

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,

במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.

הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

	מתאריך	
מובא להכרעת וועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לטובת הקלה מנספח הבינוי נספח הבינוי מח"ב מבוקש ממ"ד ומדרגות לחצר בקומת המרתף בשונה מנספח הבינוי	14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

לא פורסמה הקלה מנספח הבינוי אך פורסמו ההקלות הבאות: הקלה בדבר סגירת מרפסת שלא בעמודה הקלה בדבר תוספת ממ"ד מדובר בבקשה ברחוב: רח' רביבים 6, רמות במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי בכניסה ג' לדירה מס' 18 בקומת הקרקע הכוללות: תוספת חדר, מרפסת מקורה, ממ"ד, מדרגות פיתוח וריצוף חצר בקומת המרתף. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 17.7.24 ונדחתה במתכנת המוצעת מהסיבות להלן: לא הוצגו הסכמות המהוות 2/3 מכלל הבעלים לעניין מדרגות הפיתוח וריצוף החצר בשטח משותף. כעת התקבלו 21 הסכמות העומדות ב2/3 הנדרשים. ריצוף גג והגבהת מעקה לרווחת השכן בהתאם להוראות התכנית הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת גג מרוצף עם מעקה תיקני לרווחת השכן וגג ללא שימוש. עמידה בתקנות בנייה במרווחים לעניין גובה מדרגות הפיתוח עד 1.50 מ'. גרם המדרגות תוכנן שונה, התווסף פודסט כך שגובה גרם המדרגות הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר.		

שינוי מיקום פתח הממ"ד שטח המרפסת הכלואה הומר לשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית, ופתח הממ"ד אושר ע"י ר"צ במקום המבוקש. נדרשים תיקונים גרפיים ע"ג תכנית b -יש להוסיף פרט חתר בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3) לסגירת המרפסת ממתכת צבועה לבן וזכוכית .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4922 תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: מיוחד	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: נספח מס' 7 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 7731 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – שותק-מחייב מבוקש ממ"ד ומדרגות לחצר בקומת המרתף בשונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה מנספח הבינוי אך פורסמו ההקלות הבאות הקלה בדבר סגירת מרפסת שלא בעמודה הקלה בדבר תוספת ממ"ד מובא להכרעת וועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לטובת הקלה מנספח הבינוי. שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 9(ז) בהוראות התכנית: תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה ולמעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה. הבניה המוצעת הינה בקומת הקרקע על כן עומדת בהוראה 12 גג התוספת מוצע לא לשימוש אך מרוצף עם מעקה תיקני לרווחת השכן. קווי בניין		

200f#אבהחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 200f#x200f15.8.23#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות כמפורט: 200f#אקו בניין קדמי: 200f#x200f# מבוקש ממ"ד וגרם מדרגות היורד לחצר בגובה 1.83 מ' 200f#x200f# פורסמה הקלה בנוסח הבא " הקלה בדבר תוספת ממ"ד" נוסח ההקלה אינו מדויק לעיין הממ"ד – ניתן להכיר בנוסח שפורסם. ממ"ד בחזית קדמית צפונית, מבוקש ממ"ד החורג מקווי הבניין המאושרים ע"ג שטח משותף. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים , בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע. במקרים בהם אין בתב"ע התייחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות מיגון ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף לביצוע הליך של הקלה. פורסמה "הקלה בדבר תוספת ממ"ד ". נכון היה לפרסם הקלה מקו הבניין לטובת ממ"ד אך ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לטובת האמור. אישור ממ"ד בחריגה מקו הבניין יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת הקרקע , בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בבניין או בכניסה, באמצעות הצגת תכנית צל. מדובר בבניין מאסיבי מרובה כניסות, הוצגה תכנית צל לעמודה המבוקשת. לעמודה הצמודה בכניסה אושרו ממ"דים בהיתר מס' 1/395.11 לעמודה משמאל – בכניסה הסמוכה אושר ממ"ד בתת הקרקע ותכנית צל ליתר הדירות בהיתר 16/291. על כן המוצע עונה לדרישה .		

כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. הבניין מונה 32 דיירים – 1/3 מכלל הבעלים הינם 11 דיירים - הוצגו הסכמות כנדרש 2/3 בעמודה הוצגו 3 חתימות מתוך 4 דיירים בעמודה כנדרש. הבליטה למרווח הקדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המוצע אינו עונה לדרישה זו מאחר וממוקדם במרחק של 0.32 מ' מגבול המגרש. מאחר והביני מתיישר עם תוספת החדר המאושרת בתב"ע ולא נראה פתרון תכנוני ראוי יותר עבור עמודת הדירות – אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום שהוצע. גג הממ"ד יהיה גג ללא שימוש וגובה מעקה גג יהיה בגובה 0.25 מ' בלבד כפי הוצג בבקשה. התקבל אישור מטעם ראש הצוות לפתח הכניסה לממ"ד במקום המוצע מאחר וחישוב השטח המקורה בכניסה שונה בהתאם לשטחים המותרים בתכנית. שטחי בניה – שטחים עיקריים מכוח תכנית 4922 תוספת חדר שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 21.50 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 19.50 מ"ר עומד במותר תוספת מרפסת מקורה שטח עיקרי מותר: 15.10 מ"ר		

שטח עיקרי מוצע: 12.99 מ"ר עומד במותר יש להוסיף פרט חתך בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3) לסגירת המרפסת ממתכת צבועה לבן וזכוכית . מדרגות פיתוח וריצוף חצר לדירה 18 בקומת הקרקע, מבוקשות מדרגות פיתוח במרווח, היורדות לחצר מרוצפת בקומת המרתף בגובה של 1.83 מ' . הגישה אל השטח מתאפשרת רק מהדירה המבוקשת. עפ"י סעיף 9(ב) בהוראות התכנית: ניתן בהיתר הבניה להוסיף פתחים בקומת הקרקע עבור יציאה לגינות. שטח החצר הינו שטח משותף לכלל הדיירים – התקבלו 21 הסכמות העומדות ב2/3 הנדרשים. מדרגות הפיתוח עומדות בתקנות בנייה במרווחים, גובהם הונמך עד 1.50 מ'. תכנית חיזוקים הוראות התכנית אינן כוללות הוראה בדבר נוהל בקרה לפי תמ"א 38 או תכנית חיזוקים לפי תקן 413. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:		

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - אושר בתאריך 30.4.24 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 2.4.24		
מדובר בבקשה ברחוב: רח' רביבים 6, רמות במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי בכניסה ג' לדירה מס' 18 בקומת הקרקע כמפורט להלן : תוספת חדר ומרפסת מקורה מכוח תכנית 4922 השטחים המבוקשים תואמים למותר עפ"י תכנית. מאחר ומדובר במרפסת כלואה והוראות התכנית מקנות שטחי בניה עיקריים למרפסות יש לשנות את אופן חישוב השטחים לשטח עיקרי למרפסות (כחול). יש לציין ע"ג החזית כי סגירת המרפסת תהיה ממתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד ולהציג פרט חתך בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3). בהתאם לסעיף שלביות ביצוע, במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הדייר שמעליה. מאחר ומדובר בבניה חלקית בעמודה, יש להציע את גג התוספת כמרפסת מרוצפת לרווחת השכן ולהציע מעקה תקני. תוספת ממ"ד יש לשנות את פתח הכניסה לממ"ד מתוך התוספת העיקרית המבוקשת ולא מתוך המרפסת. מדרגות פיתוח וריצוף חצר מבוקשות מדרגות פיתוח במרווח, היורדות לחצר מרוצפת בקומת המרתף בגובה של 1.83 מ'. הגישה אל השטח מתאפשרת רק מהדירה המבוקשת. עפ"י סעיף 9(ב) בהוראות התכנית: ניתן בהיתר הבניה להוסיף פתחים בקומת הקרקע עבור יציאה לגינות. שטח החצר הינו שטח משותף לכלל הדיירים – לא התקבלו 2/3 הסכמות לעניין יש להחתים עוד 9 דיירים בנוסף ל12 שהתקבלו. מדרגות הפיתוח אינן עומדות בתקנות בנייה במרווחים שכן גובהן עולה על 1.50 מ'. יש להוסיף מפלסים אבסולוטיים לתכנית, להרחיק את המדרגות מגבול המגרש כמה שניתן ולעמוד בתקנות סטייה ניכרת כאמור. לאחר אישור התכנית, הבקשה תובא לדיון נוסף להכרעת הוועדה לעניין הצורך בפרסום הקלה מנספח בינוי.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4922 תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: מיוחד מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: נספח מס' 7 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 7731 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת .	09/07/2024	חוות דעת תכנונית

פורסמה הקלה בנוסח הבא " הקלה בדבר תוספת ממ"ד" נוסח ההקלה אינו מדויק לעיין הממ"ד – ניתן להכיר בנוסח שפורסם. לעניין המדרגות פיתוח – גובה המדרגות אינו עומד בתקנות בנייה במרווחים , נדרש להתאים (כמפורט בסעיף "מדרגות פיתוח") ממ"ד בחזית קדמית צפונית, מבוקש ממ"ד החורג מקווי הבניין המאושרים ע"ג שטח משותף. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים , בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע. במקרים בהם אין בתב"ע התייחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות מיגון ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף לביצוע הליך של הקלה. פורסמה "הקלה בדבר תוספת ממ"ד ". נכון היה לפרסם הקלה מקו הבניין לטובת ממ"ד אך ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לטובת האמור. -אישור ממ"ד בחריגה מקו הבניין יינתן רק בעמודה שלמה או בקומת הקרקע , בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בבניין או בכניסה, באמצעות הצגת תכנית צל. מדובר בבניין מאסיבי מרובה כניסות, הוצגה תכנית צל לעמודה המבוקשת. לעמודה הצמודה בכניסה אושרו ממ"דים בהיתר מס' 1/395.11 לעמודה משמאל – בכניסה הסמוכה אושר ממ"ד בתת הקרקע ותכנית צל ליתר הדירות בהיתר 16/291. על כן המוצע עונה לדרישה .		

כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. הבניין מונה 32 דיירים – 1/3 מכלל הבעלים הינם 11 דיירים - הוצגו הסכמות כנדרש 2/3 בעמודה הוצגו 3 חתימות מתוך 4 דיירים בעמודה כנדרש. הבליטה למרווח הקדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המוצע אינו עונה לדרישה זו מאחר וממוקדם במרחק של 0.32 מ' מגבול המגרש. מאחר והביני מתיישר עם תוספת החדר המאושרת בתב"ע ולא נראה פתרון תכנוני ראוי יותר עבור עמודת הדירות – אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום שהוצע. גג הממ"ד יהיה גג ללא שימוש וגובה מעקה גג יהיה בגובה 0.25 מ' בלבד כפי הוצג בבקשה. יש לשנות את פתח הכניסה לממ"ד מתוך התוספת העיקרית המבוקשת ולא מתוך המרפסת. שטחי בניה – שטחים עיקריים מכוח תכנית 4922 תוספת חדר שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 21.50 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 19.50 מ"ר עומד במותר תוספת מרפסת מקורה		

שטח עיקרי מותר: 15.10 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 12.99 מ"ר עומד במותר מאחר ומדובר במרפסת כלואה ובהתאם להוראות התכנית, יש לשנות את אופן חישוב השטחים לשטח עיקרי למרפסות. יש לציין ע"ג החזית כי סגירת המרפסת תהיה ממתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד ולהציג פרט חתך בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3). מדרגות פיתוח וריצוף חצר לדירה 18 בקומת הקרקע, מבוקשות מדרגות פיתוח במרווח, היורדות לחצר מרוצפת בקומת המרתף בגובה של 1.83 מ' . הגישה אל השטח מתאפשרת רק מהדירה המבוקשת. עפ"י סעיף 9(ב) בהוראות התכנית: ניתן בהיתר הבניה להוסיף פתחים בקומת הקרקע עבור יציאה לגינות. שטח החצר הינו שטח משותף לכלל הדיירים – לא התקבלו 2/3 הסכמות לעניין יש להחתים עוד 9 דיירים בנוסף ל12 שהתקבלו. מדרגות הפיתוח אינן עומדות בתקנות בנייה במרווחים שכן גובהן עולה על 1.50 מ'. יש להוסיף מפלסים אבסולוטיים לתכנית, להרחיק את המדרגות מגבול המגרש כמה שניתן. ולעמוד בתקנות בנייה במרווחים כאמור.		

תכנית חיזוקים הוראות התכנית אינן כוללות הוראה בדבר נוהל בקרה לפי תמ"א 38 או תכנית חיזוקים לפי תקן 413. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - אושר בתאריך 30.4.24 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 2.4.24		
לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב: רח' רביבים 6, רמות	09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי בכניסה ג' לדירה מס' 18 בקומת הקרקע כמפורט להלן : תוספת חדר ומרפסת מקורה מכוח תכנית 4922 השטחים המבוקשים תואמים למותר עפ"י תכנית. מאחר ומדובר במרפסת כלואה והוראות התכנית מקנות שטחי בניה עיקריים למרפסות יש לשנות את אופן חישוב השטחים לשטח עיקרי למרפסות (כחול). יש לציין ע"ג החזית כי סגירת המרפסת תהיה ממתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד ולהציג פרט חתך בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3). בהתאם לסעיף שלביות ביצוע, במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה. מאחר ומדובר בבניה חלקית בעמודה, יש להציע את גג התוספת כמרפסת מרוצפת לרווחת השכן ולהציע מעקה תקני. תוספת ממ"ד יש לשנות את פתח הכניסה לממ"ד מתוך התוספת העיקרית המבוקשת ולא מתוך המרפסת. מדרגות פיתוח וריצוף חצר מבוקשות מדרגות פיתוח במרווח, היורדות לחצר מרוצפת בקומת המרתף בגובה של 1.83 מ'.		

הגישה אל השטח מתאפשרת רק מהדירה המבוקשת. עפ"י סעיף 9(ב) בהוראות התכנית: ניתן בהיתר הבניה להוסיף פתחים בקומת הקרקע עבור יציאה לגינות. שטח החצר הינו שטח משותף לכלל הדיירים – לא התקבלו 2/3 הסכמות לעניין יש להחתים עוד 9 דיירים בנוסף ל12 שהתקבלו. מדרגות הפיתוח אינן עומדות בתקנות בנייה במרווחים שכן גובהן עולה על 1.50 מ'. יש להוסיף מפלסים אבסולוטיים לתכנית, להרחיק את המדרגות מגבול המגרש כמה שניתן ולעמוד בתקנות סטייה ניכרת כאמור. לאחר אישור התכנית, הבקשה תובא לדיון נוסף להכרעת הוועדה לעניין הצורך בפרסום הקלה מנספח בינוי . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

הקלה בדבר סגירת מרפסת שלא בעמודה	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר תוספת ממ"ד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת וועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לטובת הקלה מנספח הבינוי

נספח הבינוי מחייב

מבוקש ממ"ד ומדרגות לחצר בקומת המרתף בשונה מנספח הבינוי

לא פורסמה הקלה מנספח הבינוי אך פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בדבר סגירת מרפסת שלא בעמודה

הקלה בדבר תוספת ממ"ד

מדובר בבקשה ברחוב: רח' רביבים 6, רמות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בינוי בכניסה ג' לדירה מס' 18 בקומת הקרקע הכוללות:

תוספת חדר, מרפסת מקורה, ממ"ד, מדרגות פיתוח וריצוף חצר בקומת המרתף.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 17.7.24 ונדחתה במתכנת המוצעת מהסיבות להלן:

לא הוצגו הסכמות המהוות 2/3 מכלל הבעלים לעניין מדרגות הפיתוח וריצוף החצר בשטח משותף.

כעת התקבלו 21 הסכמות העומדות ב2/3 הנדרשים.

ריצוף גג והגבהת מעקה לרווחת השכן בהתאם להוראות התכנית הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת גג מרוצף עם מעקה תיקני לרווחת השכן וגג ללא שימוש.

עמידה בתקנות בנייה במרווחים לעניין גובה מדרגות הפיתוח עד 1.50 מ'.

גרם המדרגות תוכנן שונה, התווסף פודסט כך שגובה גרם המדרגות הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר.

שינוי מיקום פתח הממ"ד

שטח המרפסת הכלואה הומר לשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית, ופתח הממ"ד אושר ע"י ר"צ במקום המבוקש.

נדרשים תיקונים גרפיים ע"ג תכנית b

-יש להוסיף פרט חתך בהתאם להוראות התכנית סעיף 9 ט(3)

לסגירת המרפסת ממתכת צבועה לבן וזכוכית .

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0244.00</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים ותוספת יח"ד סה"כ 11 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו עלקם עאדל
עורך הבקשה	אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ואדי אל חלף 1, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30543	59	לא
30543	60	לא
30543	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
631127	תחילת תוקף	19/12/2020			
631127	תחילת תוקף	19/12/2020			
631127	תחילת תוקף	19/12/2020	100	שביל	129
7611	תחילת תוקף	10/02/2012			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2014/62 בניין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 3 קומות מעל 2 קומות חניה

מצב מוצע:

הריסה חלקית של הבניין הקיים ותוספות קומות.

הכוללת תוספת יח"ד ושינוי יעדו קומת חניה למגורים , סה"כ 11 יח"ד.

ברחוב דרך ואדי אל חלף, בית חנינה גוש 30543 חלקה 59.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 59 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
24/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה

אישור מח' דרכים אישור איכות הסביבה אישור מח' שימור שטחי בניה: שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים. מרפסות: יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי. חניה: לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה. יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. 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.		
	24/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 631127* תחילת תוקף 19.12.2020, מגורים גתב"ע נקודתית 762708* תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 631127 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת פרסום הקלות:		

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. הבקשה תואמת לנספח הבינוי, הקלה זו אינה נדרשת ויש להסירה קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.7.22 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין גובה קומות ומס' קומות הנספח המציע: שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד. תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד חדשות מוצע בבקשה: שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד. תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 3 יח"ד חדשות ומרפסת גג. הבקשה אינה תואמת במלואה לנספח הבינוי – והנספח מנחה. ע"כ ין מניעה לאשר בכפוף לתיקון תכנוני המסומן ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: עפ"י תב"ע:		

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי 1127 מ"ר שרות 190 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי 253 מ"ר שרות 594 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי(קיים ומוצע) 1101.00 מ"ר שרות (קיים ומוצע) 177.27 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי 227.16 (מוצע) מ"ר שרות(קיים ומוצע) 602.20 מ"ר. שטח שרות חורג מן המותר יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים. מרפסות: עפ"י תב"ע: לא קיימים שטחים נפרדים עבור מרפסות, שטח המרפסות נכללים בכל שטחי הבניה המפורטים בטבלה. יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי. מרפסת גג: בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 117 מ"ר , אין מניעה לאשר. חניה: עפ"י סעיף 4.1.2.ב: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשנ מוצע בבקשה: לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה. 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 ו2 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: קיים ומוצע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מתחת הכניסה הקובעת. עומד במותר. גובה מבנה: עפ"י תב"ע : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג. מוצע בבקשה : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 12 יח"ד. מוצע בבקשה: 11 יח"ד. עומד במותר תכסית: מותר עפ"י תב"ע: תכסית תת קרקעית עד 80%: שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 692 מ"ר . תכסית מעל הקרקע: 45%: שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 389.25 מ"ר . מוצע בבקשה: תכסית תת קרקעית עד 80%: 573.89 מ"ר , עומד במותר. תכסית מעל הקרקע: 45%: 283.22 מ"ר , עומד במותר. פריסת גדרות, ניהול מי נגר:		

בניין קיים, לא רלוונטי חיזוק מבנים: בתוכנית לא קיים סעיף זה . שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: 1 היתר בניה: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים יש לתקן את חישוב השטחים ולהוכיח כי הבינוי המוצע במסגרת הבקשה הוא המאושר בתב"ע, כדי לעמוד בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע. 2 טופס איכלוס: נטיעה של עצים בוגרים בתחום התוכנית בתאום עם אגף שפ"ע-תנאי הוטמע במערכת. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קיניינים: התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת הבעלים. חוות דעת תכנונית: הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית -יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה -לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש.		

אישור מח' דרכים – לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור איכות הסביבה- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור מח' תברואה – התקבל אישור 13.11.23. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23 אישור מח' שימור- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
העברת שטחים משטח עיקר מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שירות מ שטח שירות מתחת לקרקע לשטח שירות מעל הקרקע	18/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ליטר

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית

יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים.

אישורים טרם דיון:

אישור מח' הסדרי תנועה

אישור מח' דרכים

אישור איכות הסביבה

אישור מח' שימור

שטחי בניה:

שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר

יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.

מרפסות:

יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.

חניה:

לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה.

יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2008/0647.03</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנשה שושנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

כפר עברי 3 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
66811	תחילת תוקף	28/01/2014	4	מגורים ב	1457

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב ברחוב כפר עברי , הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 2 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בנייה לדירה מס' 6

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 6 הכוללת תוספת של שטחים עיקריים בחזית הצפונית והמערבית בהיקף כולל של 36.50 מ"ר וכן תוספת של ממ"ד בחזית מערבית בהיקף של 13 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

להלן ההיתרים הרלוונטים בחלקה:

תיק 2016/767, הופק בתאריך 08/08/2018 במסגרתו בקשו תוספת שבניה לדירה הצמודה לדירת המבקש מצד שמאל.

תיק 2008/647.1 הופק בתאריך 03/12/2018 במסגרתו בקשו תוספת בניה לדירה במפלס זה בכניסה השמאלית הקיצונית.

תיק 2008/647.2 הופק בתאריך 27/09/2023 במסגרתו בקשו תוספת בניה לדירה במפלס זה בכניסה אמצעית.

סוג בקשה: תוספת בניה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק,

להלן נוסח ההקלות:

שינוי מנספח בינוי

הקלה בשלביות הביצוע - בניה שלא בהינף אחד.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 25/06/2024, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 11/07/2024

חוות דעת איכה"ס- התקבל אישור בתאריך 17/07/2024

בעלויות:

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

מידע קודם

	מתאריך	
	18/08/2024	בדיקת המלצה

מדובר בבקשה לתוספות בנייה לדירה מס' 6. אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לנכתב בחוות הדעת ובכפוף לתיקונים הבאים: הגישה לממ"ד מוצעת מתוך שטח עיקרי מבוקש בהיקף של 3.75 מ"ר, לכאורה לדירה זו יש שטחים עיקריים שאינם מנוצלים במסגרת התכנית, אך מאחר ואין חישוב שטחים לכל דירה בנפרד, יש להוכיח כי תכנון כפי שהוצג לא ייפגע בעתיד בנראות החזית ובאחידות שנסתה התב"ע ליצור ושלא יוצר מצב שיש מגרעת בחזית עקב חוסר בשטחי בניה. יש להראות חישוב שטחים לדירה זו בהתאמה לנספח הבינוי ולהראות כי אין פגיעה עתידית בשטח. לדירת המבקש מוצג ריצוף חצר קיים ויציאה לריצוף זה מהשטח העיקרי המוצע. לא נמצא היתר בגין הריצוף זה ויש להוכיח כי חצר זו רוצפה עם הסכמות שכנים כנדרש בגין בינוי בשטח משותף. יש להראות חישוב המראה עמידה במי נגר יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 66811 תחילת תוקף: 28/01/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 5022 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:	15/08/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית זאת מחליפה את תכנית המתאר 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' קומות מירבי מס' יחידות דיור קווי בניין הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הבקשה תואמת חלקית לנספח כמפורט להלן: מפלס +0.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 6 הכוללת תוספת של שטחים עיקריים בחזית הצפונית והמערבית בהיקף כולל של 36.50 , השטח המוצע בחזית הצפונית תום את נספח הבינוי אך מוצע בהיקף קטן ממנו, כאשר בנספח הבינוי בסמיכות לשטח זה מבוקש הממ"ד ובסמיכות לממ"ד מבוקש שטח עיקרי נוסף, בבקשה הנוכחית מבוקש השטח העיקרי כאמור, והממ"ד לא מבוקש בסמיכות אלא במיקום של השטח העיקרי כפי שיפורט. אין מניעה לאשר את השטח העיקרי המבוקש , בעתיד ניתן יהיה לבקש את "השלמת" השטח במלואו בהתאם לתכנית הממ"ד מבוקש במיקום שהנספח נתן שטח עיקרי, אך אין מניעה לאשר הצרחה זו מאחר ולדירה בקומה מעל לא		

מבוקש ממ"ד אלא חדר מחוזק בקומה עליונה מוצעת ע"פ תב"ע, כך שאין השפעה על עמודת ממדים עתידית, בדומה למה שאושר לדירה זהה בתיק 2008/647.2 הממ"ד עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו. הגישה לממ"ד מוצעת מתוך שטח עיקרי מבוקש בהיקף של 3.75 מ"ר, לכאורה לדירה זו יש שטחים עיקריים שאינם מנוצלים במסגרת התכנית, אך מאחר ואין חישוב שטחים לכל דירה בנפרד, יש להוכיח כי תכנון כפי שהוצג לא ייפגע בעתיד בנראות החזית ובאחידות שנסתה התב"ע ליצור ושלא ייוצר מצב שיש מגרעת בחזית עקב חוסר בשטחי בניה. יש להראות חישוב שטחים לדירה זו בהתאמה לנספח הבינוי ולהראות כי אין פגיעה עתידית בשטח. לדירה זו מוצג ריצוף חצר קיים ויציאה לריצוף זה מהשטח העיקרי המוצע. לא נמצא היתר בגין הריצוף זה ויש להוכיח כי חצר זו רוצפה עם הסכמות שכנים כנדרש בגין בינוי בשטח משותף. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6143.00 שנמסר בתאריך: 10/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 66811 זו. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות אין תוספת קומות בבקשה		

גבהים גובה מותר ע"פ תכנית הינו 10.1 מ' אך אין תוספת גובה במסגרת בקשה זו. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית הינו 36 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע חלקה סך שטחים מותרים ולא פירטה שטחים לפי דירות, לדירה מוצע סך שטח עיקרי בהיקף של 36.50 מ"ר וממ"ד בהיקף של 13 מ"ר. לכאורה לדירה זו יש שטחים עיקריים שאינם מנוצלים במסגרת התכנית, אך מאחר ואין חישוב שטחים לכל דירה בנפרד, יש להוכיח כי תכנון כפי שהוצג לא ייפגע בעתיד בנראות החזית ובאחידות שנסתה התב"ע ליצור ושלא ייווצר מצב שיש מגרעת בחזית עקב חוסר בשטחי בניה.		

יש להראות חישוב שטחים לדירה זו בהתאמה לנספח הבינוי ולהראות כי אין פגיעה עתידית בשטח. חדרים מחוזקים לא מוצע בבקשה 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		

ישנם 10 בעלי זכויות בכניסה זו, התקבלו חתימות של 8 מבעלי הנכס. תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 11/07/2024 חוות דעת איכה"ס- התקבל אישור בתאריך 17/07/2024 התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7 להוראות התכנית ישנם הוראות לשלביות כדהלן: "בניית הרחבות הדיור ליחידות הדיור הקיימות תבוצענה כל עמודה צמודה בהינף אחד"- אמנם פורסמה הקלה על שלביות ביצוע אך העמודה הצמודה כבר בנתה בהיתר קודם. בניית הרחבות הדיור על הגג יבוצע כל 2 יח"ד צמודות באותה כניסה בהינף אחד- א רלוונטי לבקשה. ניהול מי נגר:. יש להראות חישוב מי גר בהתאם להוראות התכנית תכנית חיזוקים		

תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים: אין צורך באישור זה היות וההיתר המקורי ניתן לאחר שנת 1980 הריסות: האלמנטים המוצעים להריסה בתחום המבוקש ייהרסו כתנאי לקבלת היתר חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
שינוי מנספח בינוי הקלה בשלביות הביצוע - בניה שלא בהינף אחד.	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

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	האלמנטים המוצעים להריסה בתחום המבוקש ייהרסו כתנאי לקבלת היתר	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספות בנייה לדירה מס' 6.

אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לנכתב בחוות הדעת ובכפוף לתיקונים הבאים:

הגישה לממ"ד מוצעת מתוך שטח עיקרי מבוקש בהיקף של 3.75 מ"ר , לכאורה לדירה זו יש שטחים עיקריים שאינם מנוצלים במסגרת התכנית, אך מאחר ואין חישוב שטחים לכל דירה בנפרד, יש להוכיח כי תכנון כפי שהוצג לא ייפגע בעתיד בנראות החזית ובאחידות שנסתה התב"ע ליצור ושלא ייוצר מצב שיש מגרעת בחזית עקב חוסר בשטחי בניה. יש להראות חישוב שטחים לדירה זו בהתאמה לנספח הבינוי ולהראות כי אין פגיעה עתידית בשטח.

לדירת המבקש מוצג ריצוף חצר קיים ויציאה לריצוף זה מהשטח העיקרי המוצע. לא נמצא היתר בגין הריצוף זה ויש להוכיח כי חצר זו רוצפה עם הסכמות שכנים כנדרש בגין בינוי בשטח משותף.

יש להראות חישוב המראה עמידה במי נגר

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2003/0212.05</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	ריצוף חצר ועבודות פיתוח.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שטרן יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

יגאל 10, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			
9040א	תחילת תוקף	27/01/2006	6	אזור מגורים מיוחד	2800

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה מגורים טורי מרובה כניסות בן שני קומות במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של מדרגות גישה מרחוב יגאל אלון ישירות אל דירה מס' 29. וכן ריצוף וגידור חצר.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומת קרקע:

מוצעת תוספת מדרגות גישה ישירות מהרחוב לדירה מס' 29 הכולל 2 מהלכי מדרגות ופודסטים, וכן מוצע ריצוף חצר בהיקף של 27.21 וגידורה.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: ישנם היתרים קודמים לתוספות בניה ולמרפסות אך הם אינם רלוונטים לעצם הבקשה ומוצעים במיקום שונה.

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

להלן נוסח ההקלות:

"בניה בשונה מנספח בינוי. הגבהת וריצוף חצר. ובנית מדרגות גישה"

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות 28/05/2024 לא התקבלו התנגדויות..

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 18/06/2024

מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 06/06/2024

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעה כנדרש יחיאל גוטמן –בעל הנכס בבקשה זו.

מידע קודם

מתאריך	
18/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	מדובר בבקשה לריצוף חצר ומדרגות פיתוח גישה לדירה מהחניה. את הריצוף המוצע אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות, המהוות פגיעה תכנית, הגם שעומדות בבניה מותרת במרווח, מאחר וע"פ מדיניות האגף לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מהחניה, בנוסף זה מהווה שני כניסות לדירה ולא ניתן לאשר יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9040א תחילת תוקף: 27/01/2006 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 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: מס' יח"ד קווי בניין התכנית אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי	18/08/2024	חוות דעת תכנית

קיים נספח בינוי בתכנית זו הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת מדרגות גישה ישירות מהרחוב לדירה מס' 29 הכולל 2 מהלכי מדרגות ופודסטים, וכן מוצע ריצוף חצר בהיקף של 27.21 וגידורה. את החצר המוצעת אין מניעה לאשר, התקבלו חתימות של 12 שכנים המהווים 2/3 והגדר התוחמת אותה מוצעת בגובה של +1.10 ואין מניעה לאשר. המדרגות המוצעות חורגות מקווי הבניין, אמנם התכנית החלה כוללת סעיף סטיה לעיניין קווי בניין אך ניתן להיתר מדרגות פיתוח בהתאם לתקנות בניה במרווחים ובלבד שגובהם לא יעלה על +1.50 בהתאם לסעיף 4.0.9 (10) "מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב" לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות, המהוות פגיעה תכנונית, הגם שעומדות בבניה מותרת במרווח, מאחר וע"פ מדיניות האגף לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מהחניה, בנוסף זה מהווה שני כניסות לדירה ולא ניתן לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/7288 שנמסר בתאריך: 02/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 9040'א, המדרגות המבוקשות חורגות מקווי הבניין המותרים ונבחנו בהתאם לתקנות בניה מרווחים		

מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, אין תוספת גובה למבנה , מדובר בתוספת מדרגות מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים: אין תוספת שטחים בבקשה 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 של 12 שענים לריצוף החצר המהווים 2/3 תנאים טרם דיון איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 18/06/2024 מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 06/06/2024 התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	07/05/2024	בניה בשונה מנספח בינוי. הגבהת וריצוף חצר. ובנית מדרגות גישה

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש 1 מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בנייה	4

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מדובר בבקשה לריצוף חצר ומדרגות פיתוח גישה לדירה מהחניה.

את הריצוף המוצע אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות, המהוות פגיעה תכנונית, הגם שעומדות בבניה מותרת במרווח, מאחר וע"פ מדיניות האגף לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מהחניה, בנוסף זה מהווה שני כניסות לדירה ולא ניתן לאשר

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2007/0793.06</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לחידוש היתר - תוספת הרחבה ותוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהנא אליעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פינקל מרים
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד נוה יעקב 10, נוה יעקב

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
150128	תחילת תוקף	10/07/2017	1	מגורים ג	1333

תאור הבקשה

הוגשה בקשה לחידוש היתר מס' 116283 בתיק רישוי מס' 2007/793.5

מידע קודם

מתאריך	
18/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116283 בתיק רישוי מס' 2007/793.5 שהופק בתאריך 17/08/2021 היות ותמו 3 שנים וטרם הסתיימו העבודות	
תוקף ההיתר פג ביום 17/08/2024	
ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.	

17/08/2027	אין מניעה לאשר עד ליום	
18/08/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 150128 תחילת תוקף: 10/07/2017 ייעוד הקרקע: מגורים ג מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116283 בתיק רישוי מס' 2007/793.5 שהופק בתאריך 17/08/2021 היות ותמו 3 שנים וטרם הסתיימו העבודות תוקף ההיתר פג ביום 17/08/2024 ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 17/08/2027

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116283 בתיק רישוי מס' 2007/793.5 שהופק בתאריך 17/08/2021 היות ותמו 3 שנים וטרם הסתיימו העבודות

תוקף ההיתר פג ביום 17/08/2024

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

אין מניעה לאשר עד ליום 17/08/2027

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2021/0129.02</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דומב אברהם יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

אבא אחימאיר 10 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
307843	תחילת תוקף	09/03/2019			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 02.07.2007 בת.ב. 2006/0807.00 ובו אושר " תוספת מרפסות מקורות לפי תב"ע".

- בתאריך 01.02.2023 בת.ב. 2021/0129.00 ובו אושר " תוספת שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסות סגורות ופתוחות, ריצוף חצר".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחימאיר 10, בניין מדורג בן 4 .

גוש: 30642 חלקה: 6.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +8.40:

דירה מס' 12- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסת זיז לסגירה.

קומת גג במפלס +11.20 :

דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז ומרפסת גג .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

" בנייה בשונה מנספח בינוי".

"בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.5 מ'."

"תוספת חדר מחוזק".

"תוספת 5% השלמת קומת גג."

"תוספת מרפסת גג".

"סגירה מרפסת ע"פ תבע שלא בעמודה שלמה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 23.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומוקבלת מבחינה תכנונית והתקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. ע"כ אין מניעה לאשר מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.
20/08/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23 , אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות: * 3907 א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * 1978 א' - תחילת תוקף 1977/12/01.

* תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- התוספת המוצעת הינה בגבולות הבניין הקיים. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי: בתוכנית 3907- קיים נספח בינוי מס' 5 שותק (מחייב)- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה –"לבנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40: דירה מס' 12- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסת זיז לסגירה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי -(ראה סעיפים שטחי בנייה והשלמת דירת גג). קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5527/2024 שהוגש מיום 2024.03.30 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות זיז המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים - (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: מוצע בבקשה השלמת דירת גג ע"פ תבע –(ראה סעיף השלמת דירת גג). בגין תוספת הקומה תירשם הערת אזהרה. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: ע"פ תבע 3907 סעיף 10-ה' -"הועדה המקומית ראשית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". בנוסף מוצע השלמת דירת גג. תוספת שטח 5% : שטח המגרש – 2187 מ"ר. $2187 * 5\% = 35.109$ מ"ר -חלקי 6 דירות הגג=225.18 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת גג במפלס $+11.20$: דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 40.77 מ"ר. 25 מ"ר (ע"פ הוראות התבע) + 18.225 מ"ר (השלמת דירת גג)= 43.225 מ"ר.		

השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצג תוכנית צל . כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע: תכנית 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: קומה ג' במפלס +8.40: דירה מס' 12- מוצעת מרפסת זיז לסגירה לא מקורה בתחום קווי בניין למרפסות. בשטח- 4.48 מ"ר- המרפסת המבוקשת קטנה מהמותר ע"פ נספח לצורך אפשרות למרפסת סוכה לדירה השכן. בעומק- 1.80 מ'- בקשות כפופות למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בנית מרפסת זיז עד 12 מ"ר, בעומק של 2 מ' בשונה מ' 1.5 מ' המותרים. במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסת נוספת אשר אושרה בתיק רישוי 2006/807 ע"כ המוצע עומד בצמד מרפסות. קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 12- מוצעת מרפסת גג בשטח- 5.71 מ"ר. מרפסת גג נוספת בתחום קווי בניין לא מקורה אשר מוצעת ע"ג מסתור כביסה-בשטח- 1.38 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 המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 14.07.24 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 397 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומוקבלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח הבינוי בניה על הגג שלא בניסגיה של 1.2 מ תוספת חדר מחזק תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת מרפסת גג סגירת מרפסת עפ"י תב"ע שלא בעמודה שלמה	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	6	תשלום אגרת בניה
	7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומוקבלת מבחינה תכנונית והתקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

ע"כ אין מניעה לאשר

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0034.01</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת 5% השלמת גג - פעימה שניה + ח. מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארדיטי רויטל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	46

כתובת האתר

אבא אחימאיר 11, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	20	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			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 01.01.2020 בת.ב 2017/0481.00 ובו אושר " תוספת בניה על הגג הכוללת חדר מחוזק".

- בתאריך 09.08.2021 בת.ב 2017/0792.00 ובו אושר "הרחבה על הגג ומרפסות בחזית מזרחית".

- בתאריך 10.04.2024 בת.ב 2023/0034.00 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ומרפסת זיז".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחי מאיר 11, בניין מרובה כניסות בן 6 קומות.

גוש: 30642 חלקה: 20.

מצב מוצע:

קומה ה' במפלס +14.00:

דירה מס' 28 -מוצע שינוי מיקום מדרגות עליה לקומה מעל ושינויים בפתחים.

קומת ו' במפלס +16.80 :

דירה מס' 28- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק הגדלה של מרפסת גג .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"הקלה מנספח בינוי והוראות התבע".

"הקלה בדבר תוספת 5% השלמת קומת גג."

"הקלה בדבר בניית חדר מחוזק על הגג".

"הקלה מקו בניין עבור תוספת בניה וחדר מחוזק"

תום מועד התנגדויות בתאריך 30.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

#x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

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

מידע קודם

	מתאריך	
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומוקבלת מבחינה תכנונית והתקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. ע"כ אין מניעה לאשר נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.	20/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23 , אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות: * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * 1978 א'- תחילת תוקף 1977/12/01.	20/08/2024	חוות דעת תכנונית

* תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- התוספת המוצעת הינה בגבולות הבניין הקיים. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי: בתוכנית 3907- בניין זה ע"פ תשריט ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח לבניין זה הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6841/2022 שהוגש מיום 2022.11.28 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בינוי בהמשך לתוספת על הגג ע"פ הוראות התבע שאושרה בתיק רישוי מס' 2023/0034.00. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטח בניה: מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 2535 מ"ר. $2535 \text{ מ"ר} \times 5\% = 126.75 \text{ מ"ר}$ - חלקי $126.75 \text{ מ"ר} \times 6\% = 7.605 \text{ מ"ר}$ - חלקי $7.605 \text{ מ"ר} \times 12\% = 0.9126 \text{ מ"ר}$ - חלקי מוצע בבקשה: קומת ו' במפלס +16.80 : דירה מס' 28- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.90 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר- אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5%: קיים בינוי על הגג מאושר ע"פ תבע בתיק רישוי מס' 2023/0034. 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. חדר מחוזק:		

מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 8.99 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע: תכנית 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' 28- מוצעת הרחבה של מרפסת גג בשטח- 2.67 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-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 24.07.24 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 397 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומוקבלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי והוראות התב"ע הקלה בדבר תוספת בניה מכוח 5% השלמת גג הקלה בדבר בניית ח. מחוזק על הגג הקלה מקו בניין עבור תוספת בניה וחדר מחוזק	09/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומוקבלת מבחינה תכנונית והתקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

ע"כ אין מניעה לאשר

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0542.00</u>
מספר סידורי	<u>76</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			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

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. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. הריסות: א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים במסמכי התכנית בצהוב, מיועדים להריסה . ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. -יש לסמן כנדרש את העבירות בנייה.	26/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/31 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה	25/08/2024	חוות דעת תכנונית

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. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, 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 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 ברווחים 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 לעניין 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 התב"ע 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 התב"ע 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 התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 696 מ"ר = 160%*435 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: 210.79 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 78.77 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה+ הקיים= 643.81 מ"ר (פחות שטח מרפסות זיז מקורות שהם מעבר)- עומד בשטחים המותרים ע"פ התב"ע. הבניין הקיים מופיע בתשריט כקיים והתקבל בנוסף תצלום תצ"א. מחסנים: לא מוצע בקשה זו מחסנים . ניהול מי נגר: ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -הוצג 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. הריסות: א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים במסמכי התכנית בצהוב, מיועדים להריסה . ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. -יש לסמן כנדרש את העבירות בנייה. 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". הוגש חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע.	31/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

-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.		
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.	11/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

-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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022	11/07/2024	חוות דעת תכנונית

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 ברווחים 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 לעניין 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 התב"ע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות בכל חתר." 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 התב"ע 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 התב"ע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג		

וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 696 מ"ר = 435*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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי- מחלקת דרכים	12
	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 8,745 ש"ח בעבור שימור העצים מהתב"ע -	13
	יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר	14
	תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

הריסות:

- א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים במסמכי התכנית בצהוב, מיועדים להריסה .
 - ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
- יש לסמן כנדרש את העבירות בנייה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0114.00</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת קומה, תוספת מרפסות וממ"ד מעל בניין קיים (סה"כ 14 יח"ד).
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר באמצעות חוסאם סיאם נאצר אברהים
עורך הבקשה	אדריכל עיד פהים
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מוודה 1, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	312	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
798504	תחילת תוקף	01/11/2021		
798504	תחילת תוקף	01/11/2021		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 04.09.2018 בת.ב 011/610.00 ובו אושר " הריסת מבנים קיימים בחלקה והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל שתי קומות חניה למגורים ומסחר סה"כ 12 יח"ד. "

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה ברחוב אל מוודה 1, בניין מדורג קיים בן 4 קומות ו-2 קומות תת קרקעיות.

גוש: 30614 חלקה: 312.

מצב מוצע:

מוצע תוספת הרחבה לקומות קיימות .

מפלס +6.24:

יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 11-מוצע מגורים ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 12- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

מפלס +9.36:

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 13- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

יח"ד מס' 14- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

ניוד שטח של 62.19 מ"ר משטח עיקרי לשטח שירות מעל הקרקע".

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.06.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 312.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
	26/08/2024	בדיקת המלצה

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 798504 – סעיף 6.2- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 798504 תחילת תוקף: 01/11/2021 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 16/01/2024 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכנת המוצעת: הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית אך זכויות הבניה המוצעות חורגות מזכויות המותרות עפ"י הוראות התוכנית. יש להציג את שטחים בהתאם למותר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדין בוועדה.	25/08/2024	חוות דעת תכנונית

להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 798504-תחילת תוקף 01/11/2021, מגורים ב' + מסחר. 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 798504 - סעיף 4.1.2 ד'- מס' קומות כמצוין בהוראות התוכנית הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 798504 קיים נספח בינוי מס' 1- מנחה בלבד. מוצע בבקשה: מפלס +6.24: יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 11-מוצע מגורים ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה -		

תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 12- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. מפלס +9.36: מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 13- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 14- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6987.00 שהוגש מיום 13.01.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע טבלה מס' 5- מספר הקומות מעל הקרקע -4. מתחת לכניסה הקובעת -2. מוצע בבקשה תוספת לקומה קיימת. גובה: ע"פ הוראות התבע טבלה מס' 5- +12.48 (מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני). מוצע בבקשה- +12.48 -עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר.		

מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע טבלה מס' 5- מס' יח"ד – 14. קיים בבקשה- 12 יח"ד. מוצע בבקשה 2 יח"ד – עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית טבלה מס' 5 – עיקרי מעל הקרקע- 1783 מ"ר. שירות מעל הקרקע- 274 מ"ר. קיים בבקשה: ש. עיקרי קיים מעל הקרקע: 1524.83 מ"ר . ש. שירות קיים מעל הקרקע: 227.85 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 228.30 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 45.77 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מחסנים: בבקשה הנ"ל לא מוצעים מחסנים. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 798504 – סעיף 6.2- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש.		

מרפסות : מפלס +6.24: יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 6.19 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 5.94 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 11-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 5.17 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 12- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 4.73 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. מפלס +9.36: יח"ד מס' 13- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 11.94 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 14- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 11.32 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 798504- סעיף 7.1- הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד: מפלס +6.24: יח"ד מס' 11-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 12- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.		

תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות ע"ג הרמוניקה של בעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 20.08.23 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 16.08.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 4.12 י'. היתר בניין מקורי הופק בשנת 2018 ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית אך זכויות הבניה המוצעות חורגות מזכויות המותרות עפ"י הוראות התכנית יש להציג את שטחים בהתאם למותר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 798504 תחילת תוקף: 01/11/2021 ייעוד הקרקע: שביל מס' תכנית שחלה בחלקה: 798504 תחילת תוקף: 01/01/2021 אזור מגורים ב': סעיף הקלות/סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת:	08/01/2024	חוות דעת תכנונית

מס' קומות / קו בניין. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט מבוקש בהתאם. קווי בניין: 200f#אהבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש x200f#x200f2021/6987.00 # x200f#x200f #:מיום:200f#x200f# 13/01/2022#x200f#x200f ע"י המח' למידע x200f#תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות: לפי תקנון מותר 4 קומות מעל הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. מספר יחידות דיור: עפ"י תקנון מספר יח"ד המותר הינו 14, התוכנית מציעה תוספת של עד 2 יח"ד על בניין קיים שיש בו 12 יח"ד בסך זה 14 יח"ד עומדים במותר. שלבי ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" – עונים למותר. גובה מבנה: מוצע +12.48 הגג המוצע הינו שטוח, עפ"י התקנון ניתן מעל הכניסה הקובעת עד 12.48 מטר, "מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר עליה לגג ומעקה תקני, גובה המוצע עונה למותר. שטחי בניה: שטחי בניה, להלן עפ"י סעיף 5, מעל הכניסה הקובעת, סה"כ		

עיקרי מותר 1783 מ"ר : עיקרי קיים ע"פ היתר קדם הינו 1524.83 מ"ר + עיקרי מוצע 256.64 = 1781.47 מ"ר עומדים במותר. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ שירות מותר 274 מ"ר : -שירות קיים ע"פ היתר קדם הינו 834.68 מ"ר + שירות מוצע 49.79 מ"ר = 884.47 מ"ר המוצע חורג מהמותר במסגרת הבקשה בוצע הקלה של ניוד שטח של 62.19 מ"ר בכניסה הקובעת משטח עיקרי לשטח שירות אין זכויות בניה למימוש לטובת ההקלה אשר בוצעה לפיכך לא ניתן לאשרה. מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ עיקרי מותר 268 מ"ר : עיקרי קיים ע"פ היתר קדם הינו 268.80 מ"ר - לא מוצע שטח עיקרי במפלס זה. מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ שטחי שירות המותרים 1148 מ"ר : -שטחי שירות קיים ע"פ היתר קדם הינו 1189.48 מ"ר, כנ"ל לא מוצע במפלס זה שטחי שירות, יש להתאים את השטחים המוצעים למסגרת השטחים המותרים אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 20/08/23 אישור מח' שפ"ע – מאושר ב – 1806/23 אין לפגוע במדרכה. התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית		
	08/01/2024	הכנת המלצה

תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת		הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית אך זכויות הבניה המוצעות חורגות מזכויות המותרות עפ"י הוראות התכנית יש להציג את שטחים בהתאם למותר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
הכנת נוסח פרסום	16/05/2023	ניוד שטח של 62.19מ"ר משטח עיקרי לשטח שירות מעל הקרקע. -

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן בתוקף.	11
	אישור מחלקת איכות סביבה	12
	אישור מחלקת שפ"ע - תיאום נטיעת עצים בוגרים	13
	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.	14
	אישור אגף תוש"ה	15
	תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השביל באישור אגף תוש"ה	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

ניהול מי נגר:

ע"פ תבע 798504 – סעיף 6.2- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש
הכולל "

-יש להציג חישוב כנדרש.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2019/0204.01</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, הכשרת מעטפת לשימוש ובנית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אפרתי שרית
עורך הבקשה	אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

מאיר בלבן 9, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12397	תחילת תוקף	04/04/2013			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 16.07.1986 בת.ב 1985/566.00 ובו אושר "בנית מרפסת".

- בתאריך 19.05.2005 בת.ב 1985/566.01 ובו אושר "קרוי מרפסת בגגון רעפים, ופרגולה".

- בתאריך 08.07.2014 בת.ב 1985/566.02 ובו אושר "הרחבה עפ"י תב"ע 12397".

- בתאריך 30.03.2015 בת.ב 1985/566.04 ובו אושר "הרחבה עפ"י תב"ע 12397".
- בתאריך 14.12.2020 בת.ב 1985/566.05 ובו אושר "תוספת בנייה, חצר, גדר ומדרגות חוץ".
- בתאריך 28.02.2023 בת.ב 1985/566.06 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".
- בתאריך 01.06.2016 בת.ב 2013/626.00 ובו אושר "הרחבה עפ"י תב"ע 12397 ושינוי מיקום מחסנים (אין שינוי גודל)".
- בתאריך 18.11.2021 בת.ב 2019 2014/204.00 אושר "שימוש במעטפת גג קיימת עפ"י היתר. (הרחבה על הגג)".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' מאיר לבן 9 בניין בן 4 קומות וקומה תת קרקעית .

גוש: 30645 חלקה: 9.

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס -1.40 :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 5.

חזית מערבית- מוצע קיר תמך ומעטפת לדירה מס' 5.

קומת א' במפלס +1.40:

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 15.

חזית מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים לדירה מס' 15.

קומת ב' במפלס +4.20 :

חזית מערבית- מוצעת מעטפת לדירה מס' 25.

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה מקו בנין בגין תוספת מרפסת זיז".

"הקלה מנספח בינוי 3907 בגין בניית קיר חלקי במיקום צפוני במקום קיר מלא".

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9 .

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

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ- אין מניעה לאשר.
	המרפסת זיז המוצעת מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ע"כ יש להסיר את ההרחבה המוצעת למרפסת להציג מרפסת תואמת נספח בינוי במדויק.
	-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
	סטייה ניכרת:
	תבע 12397 -סעיף 4.1.2 יב'-
	קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .
	המוצע בבקשה זו מהווה סטייה ניכרת – (ראה סעיף מרפסות).
	נספח בינוי:

קומת קרקע במפלס -1.40 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה על עמודים לדירה מס' 5- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק. קומת א' במפלס +1.40: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 15-רוב המרפסת תואמת נפסח הבינוי לתוכנית 3907 ואין מניעה לאשר בכפוף להסרת העמודים המוצעים ולהצגת קיר מלא בהתאם לנספח הבינוי. המרפסת המוצעת החורגת מקווי בניין ושאינה תואמת לנספח הבינוי יש להסיר מהבקשה מאחר ומהווה סטייה ניכרת . קומת ב' במפלס +4.20 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק . מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס -1.40 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 5- – יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק. קומת א' במפלס +1.40: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 15- שחלקה חורגת מקווי בניין מאושרים. שטח- 12.42 מ"ר. עומק- 1.80 מ' .		

מרווח-בתוכנית שקבעו סעיף סטייה ניכרת בקווי הבניין או מרווחים- לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקווי הבניין – קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאפשר את הגדלת המבוקשת. יש להתאים את המרפסת במדויק לנפסח הבינוי. קומת ב' במפלס +4.20 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנפסח הבינוי במדויק . ניהול מי נגר: סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		
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:	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

* 12397 -תחילת תוקף 04/04/2013, אזור מגורים ב'. כפיפות לתוכניות: * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * תכנית מתאר 62. * 1713 -תחילת תוקף 01/06/1972. * 3907 -תחילת תוקף 08/08/1991. * א'3907 -תחילת תוקף 17/08/1998. סטייה ניכרת: תבע 12397 -סעיף 4.1.2 יב'- גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח 1 היינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . מס' יח"ד המרבי הינו מחייב. הנסיגות בקומה העליונה הינם מחייבות. שלבי הביצוע כמצוין בסעיף 7 הינם מחייבים. המוצע בבקשה זו מהווה סטייה ניכרת – (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי: בת ו כנית - 12397 קיים נספח בינוי מספר 1 מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים- מס' יח"ד מירב, מס' קומות וקווי בניין. מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס 1.40- : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה על עמודים לדירה מס'		

5- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק. חזית מערבית- מוצע קיר תמך ומעטפת לדירה מס' 5- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת א' במפלס +1.40: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 15-רוב המרפסת תואמת נספח הבינוי לתוכנית 3907 ואין מניעה לאשר בכפוף להסרת העמודים המוצעים ולהצגת קיר מלא בהתאם לנספח הבינוי. המרפסת המוצעת החורגת מקווי בניין ושאינה תואמת לנספח הבינוי יש להסיר מהבקשה מאחר ומהווה סטייה ניכרת - (ראה סעיף מרפסות). חזית מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים לדירה מס' 15- תואם נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. קומת ב' במפלס +4.20 : חזית מערבית- מוצעת מעטפת לדירה מס' 25- תואם נספח בינוי אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים. חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6339.00 שהוגש מיום 17.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. המרפסת זיז בקומה א' חורגת מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות: מוצע השלמה לקומה קיימת- לא רלוונטי.		

גבהים: אין תוספת גובה לבקשה הנ"ל- לא רלוונטי. מס' יח"ד: אין תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תבע 12397 נספח בינוי מס' 1. מוצע בבקשה: קומת א' במפלס +1.40: חזית מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים לדירה מס' 15 בשטח- 54.10 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תבע 12397 -סעיף 7- הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה , לא תותר בניה בשלבים- המוצע בבקשה מהקרקע כלפי מעלה עומד בהוראות התבע- אין מניעה לאשר. הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד כל כניסה ובנפרד מהעמודות שלה- לא רלוונטי לבקשה זו. בניית מחסנים תבוצע בהינף אחד לכל עמודה ובנפרד מהעמודה שלה- לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות זיז: מוצע בבקשה:		

קומת קרקע במפלס -1.40 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 5 – יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק. קומת א' במפלס +1.40: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 15- שחלקה חורגת מקווי בניין מאושרים. שטח- 12.42 מ"ר. עומק- 1.80 מ' . מרווח-בתוכנית שקבעו סעיף סטייה ניכרת בקווי הבניין או מרווחים- לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקווי הבניין – קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאפשר את הגדלת המבוקשת. יש להתאים את המרפסת במדויק לנספח הבינוי. קומת ב' במפלס +4.20 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק . ניהול מי נגר: סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. ממ"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: התוספת הבינוי תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין		

קניינים. התקבלו חתימות של בעלי דירות המעטפת במעמד פתיחת התיק. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 08.08.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 16.07.24 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית: תבע 12397 -סעיף 6.2 – היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם תקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים . התקבל חו"ד כנדרש. חוות דעת תכנונית: התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ- אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ע"כ יש להסיר את ההרחבה המוצעת למרפסת להציג מרפסת תואמת נספח בינוי במדויק. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/04/2024	..הקלה מקו בנין בגין תוספת מרפסת זיז. הקלה מנספח בינוי 3907 בגין בנית קיר חלקי במיקום צפוני במקום קיר מלא.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ- אין מניעה לאשר.

המרפסת זיז המוצעת מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ע"כ יש להסיר את ההרחבה המוצעת למרפסת להציג מרפסת תואמת נספח בינוי במדויק.

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

סטייה ניכרת:

תבע 12397 -סעיף 4.1.2 יב'-

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .

המוצע בבקשה זו מהווה סטייה ניכרת – (ראה סעיף מרפסות).

נספח בינוי:

קומת קרקע במפלס 1.40- :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה על עמודים לדירה מס' 5- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק.

קומת א' במפלס 1.40+ :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 15-רוב המרפסת תואמת נספח הבינוי לתוכנית 3907 ואין מניעה לאשר בכפוף להסרת העמודים המוצעים ולהצגת קיר מלא בהתאם לנספח הבינוי.

המרפסת המוצעת החורגת מקווי בניין ושאינה תואמת לנספח הבינוי יש להסיר מהבקשה מאחר ומהווה סטייה ניכרת .

קומת ב' במפלס 4.20+ :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק .

מרפסות זיז:

מוצע בבקשה:

קומת קרקע במפלס 1.40- :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 5- – יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק.

קומת א' במפלס 1.40+ :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 15- שחלקה חורגת מקווי בניין מאושרים.

שטח- 12.42 מ"ר.

עומק- 1.80 מ'.

מרווח-בתוכנית שקבעו סעיף סטייה ניכרת בקווי הבניין או מרווחים- לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקווי הבניין – קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאפשר את הגדלת המבוקשת.

יש להתאים את המרפסת במדויק לנפסח הבינוי.

קומת ב' במפלס +4.20 :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק .

ניהול מי נגר:

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	2000/0531.02
מספר סידורי	79

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה יח"ד קיימות, ותוספת יח"ד חדשות ומחסנים, 2 יח"ד חדשות, סה"כ 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת דוויאת מונה
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל משהאד 65, אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
936682	תחילת תוקף	13/08/2022			
936682	תחילת תוקף	13/08/2022			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים:

מדובר בבניין קיים בשכונת אום טובא ברחוב אל משהאד.

עפ"י היתר מס' 2000/531 מאושרת סה"כ 3 יח"ד כשהשלישית לא נבנתה בפועל.

קיים בפועל בניין בן שתי קומות בלבד, כאשר קומת המרתף שהייתה מיועדת למחסנים עפ"י ההיתר הוגדלה ללא היתר והוסבה ליחידת דיור.

מצב מוצע:

בקומת המרתף מוצעת הכשרת דירה מס' 1 הקיימת ללא היתר וכן מוצע חלל מחסנים.

בקומת הקרקע מוצעים שינויים בגאומטריה של המבנה הקיים.

מוצע שינוי מיקום לחדר המדרגות הקיים והגדלת הדירות על חשבוננו. חדר המדרגות מתוכנן כצמוד למבנה הקיים וכולל תוספת מעלית עבור נגישות.

כמו כן בקומה זו מוצעת מרפסת זיז ומוצעים ממ"דים בשונה מהקיים והמאושר בהיתר, וכן מוצעים שינויים פנימיים בין הדירות.

בקומה א מוצעת הגדלה לדירה מס' 4 הקיימת בהיתר וכן מוצעת מרפסת זיז ושינויים מינוריים בגאומטריה הקיימת. מוצע שינוי מיקום הממ"ד ותוספת מרפסת זיז.

בקומה ב' מוצעת דירה חדשה מס' 5, מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/07/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר דיון ראשון בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק בדבר "הקלה בניוד שטחים" לא התקבלו התנגדויות לפרסום.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית בתצ"ר כשר מס' : 11905/2022

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחוק. בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
	25/07/2024	בדיקת המלצה

תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. בוצע פרסום לפי סעיף 149 עבור הקלה לניוד שטחים, לא התקבלו התנגדויות. כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון חסרים תברואה, תנועה ודרכים. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי אבן ע"פ הקיים. שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית וזאת כתנאי להיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 936682 תחילת תוקף:	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

13/08/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. קיימת עמידה בסה"כ שטחי הבניה עיקרי + שירות המותרים מכח התב"ע (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע), אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע (עיקרי ושירות) ביחס למותר בטבלה 5. היות וקיימת יתרה וסה"כ השטחים עומדים כאמור במותר ניתן לנייד את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת אך יש לפרסם הקלה אודות ניוד זה. ע"כ התיק מובא בקוד לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. מעבר לכך יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה אשר נידחה, וכן להשלים את התנאים החסרים תברואה, הסדרי תנועה ודרכים. בוצע פרסום לפי סעיף 149 עבור הקלה לניוד שטחים, לא התקבלו התנגדויות. כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון חסרים ברואה, תנועה ודרכים. כמו כן יש לתקן ע"פ הסעיפים המפורטים: ש.עיקרי: התוספת המוצעת איננה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך היות והנספח מנחה (למעט מס' קומות) אין מניעה לאשר את השינוי מהנספח בכפוף לעמידה בשטחי הבניה. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 319.34 מ"ר.		

סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 308.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $308.6 + 319.34 = 627.94$ מ"ר. שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 491.69 מ"ר > 319.34 מ"ר שטח עיקרי קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 82.95 מ"ר < 308.6 מ"ר סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $491.69 + 82.95 = 574.64$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי הבניה העיקריים המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התייחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח עיקרי מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. כעת שטח עיקרי קיים + מוצע מעל ומתחת הכניסה הקובעת הינו 577.54 מ"ר, עומד במותר. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 68.9 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 401.4 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $68.9 + 401.4 = 470.3$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת 96.37 מ"ר < 68.9 מ"ר שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 255.9 מ"ר < 401.4 מ"ר סה"כ שירות קיים + מוצע: $96.37 + 255.9 = 352.27$ מ"ר.		

ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי השירות המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התייחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. מעבר לכך ע"פ הערה מס' 1 בתחתית הטבלה: מתוך סה"כ שטחי השירות 130 מ"ר הינם עבור חצר מקורה במפלס 3.12-. החצר המוצגת ע"ג ההרמוניקה איננה מחושבת ויש לחשבה ע"פ הוראות התב"ע בכלל שטחי השירות. לאחר הוספת חישוב החצר יש לוודא עמידה בסה"כ שטחי השירות המותרים ע"פ טבלה מס' 5.0. כעת שטח שירות קיים+ מוצע מעל ומתחת הכניסה הקובעת הינו 451.46 מ"ר, עומד במותר. שטחי ממ"דים בהיתר קודם יש להראות כשטח עיקרי מוצע ולא כשטח עיקרי קיים. מרפסות : המרפסות מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות כאשר המרפסת לדירה 4 נראית כלא מקורה ואז יש לחשבה במניין שטח מרפסות זיז לא מקורות. יש לתקן את קוד חישוב המרפסת או לחילופין לציין מפלס לקירוי המרפסת בקומת הגגות . כעת המרפסת מוצעת כאשר אינה מקורה וע"כ מחושבת כמרפסת זיז לא מקורה. ח. מדרגות ומעלית: את שטח המעלית בקומת המרתף יש לחשב בשטח מערכות טכניות על המעלית לעמוד בתקן הישראלי כנדרש למעליות.		

כעת המעלית מחושבת כשטח מערכות טכניות ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 6.2: יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. כעת מוצג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. חניה: ע"פ היתר מקורי בתיק מס' 2000/531.02 אושרו 3 חניות. כעת מבוקשות 2 חניות נוספות על הקיים עבור 3 יח"ד חדשות. ע"פ סעיף 4.1.2. ב': החניה תהיה בתחום שטח המגרש החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי. תיק לא הופנה לאישור מחלקת דרכים והסדרי תנועה בפתיחתו. יש לשוב ולהשלים את התנאים. התקבל אישור מחלקת התנועה בתאריך 13/06/2024 קולטי שמש על הגג:		

ע"פ סעיף 4.1.2 ה: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. כעת הוצג כנדרש. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.3.6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת איכות הסביבה. יש לקבל את אישורם לבקשה. התקבל אישור א.סביבה בתאריך 17/06/2024 שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא		

הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית וזאת כתנאי להיתר. תנאים למתן היתר: תצ"ר- ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר. התנאי נוסף ידנית כתנאי לקבלת היתר. ע"פ סעיף 6.5: תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבאות. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים . תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התחברות לכביש. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 11/10/2023 ע"י המערכת. מחלקת דרכים- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי הסדרי תנועה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי אגף תברואה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי סביבה- התקבל אישור בתאריך 17/06/2024 דרכים- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 תנועה- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024		

תברואה- התקבל אישור בתאריך 19/06/2024 יש לקבל אישור שפ"ע בשנית המתייחס לעניין נטיעת עצים בוגרים כפי שנדרש בתכנית .		
הקלה בניוד שטחים	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
קיימת עמידה בסה"כ שטחי הבניה עיקרי + שירות המותרים מכח התב"ע (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע), אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע (עיקרי ושירות) ביחס למותר בטבלה 5. היות וקיימת יתרה וסה"כ השטחים עומדים כאמור במותר ניתן לנייד את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת אך יש לפרסם הקלה אודות ניוד זה. ע"כ התיק מובא בקוד לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. מעבר לכך יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה אשר נידחה, וכן להשלים את התנאים החסרים תברואה, הסדרי תנועה ודרכים. כמו כן יש לתקן ע"פ הסעיפים המפורטים: ש.עיקרי: התוספת המוצעת איננה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך היות והנספח מנחה (למעט מס' קומות) אין מניעה לאשר את השינוי מהנספח בכפוף לעמידה בשטחי הבניה. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 319.34 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 308.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $319.34 + 308.6 = 627.94$ מ"ר.	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 491.69 מ"ר $319.34 <$ מ"ר שטח עיקרי קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 82.95 מ"ר $308.6 >$ מ"ר סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $491.69 + 82.95 = 574.64$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי הבניה העיקריים המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התייחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח עיקרי מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 68.9 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 401.4 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $68.9 + 401.4 = 470.3$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת 96.37 מ"ר $68.9 <$ מ"ר שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 255.9 מ"ר $401.4 >$ מ"ר סה"כ שירות קיים + מוצע: $96.37 + 255.9 = 352.27$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי השירות המותרים,		

אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התייחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על נידוד שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. מעבר לכך ע"פ הערה מס' 1 בתחתית הטבלה: מתוך סה"כ שטחי השירות 130 מ"ר הינם עבור חצר מקורה במפלס 3.12-. החצר המוצגת ע"ג ההרמוניקה איננה מחושבת ויש לחשבה ע"פ הוראות התב"ע בכלל שטחי השירות. לאחר הוספת חישוב החצר יש לוודא עמידה בסה"כ שטחי השירות המותרים ע"פ טבלה מס' 5. מרפסות : המרפסות מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות כאשר המרפסת לדירה 4 ניראת כלא מקורה ואז יש לחשבה במניין שטח מרפסות זיז לא מקורות. יש לתקן את קוד חישוב המרפסת או לחילופין לציין מפלס לקירוי המרפסת בקומת הגגות . ח. מדרגות ומעלית: את שטח המעלית בקומת המרתף יש לחשב בשטח מערכות טכניות על המעלית לעמוד בתקן הישראלי כנדרש למעליות. ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 6.2: יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש		

הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. חניה: ע"פ היתר מקורי בתיק מס' 2000/531.02 אושרו 3 חניות. כעת מבוקשות 2 חניות נוספות על הקיים עבור 3 יח"ד חדשות. ע"פ סעיף 4.1.2. ב': החניה תהיה בתחום שטח המגרש החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי . תיק לא הופנה לאישור מחלקת דרכים והסדרי תנועה בפתיחתו. יש לשוב ולהשלים את התנאים. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 4.1.2 ה: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן		

טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.3.6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת איכות הסביבה. יש לקבל את אישורם לבקשה. שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5.6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית. תנאים למתן היתר: תצ"ר- ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר. התנאי נוסף ידנית כתנאי לקבלת היתר. ע"פ סעיף 6.5: תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבא ות. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים . תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל		

התחברות לכביש . תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 11/10/2023 ע"י המערכת. מחלקת דרכים- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי הסדרי תנועה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי אגף תברואה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
קיימת עמידה בסה"כ שטחי הבניה עיקרי + שירות המותרים מכח התב"ע (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע), אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע (עיקרי ושירות) ביחס למותר בטבלה 5. היות וקיימת יתרה וסה"כ השטחים עומדים כאמור במותר ניתן לנייד את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת אך יש לפרסם הקלה אודות ניווד זה. ע"כ התיק מובא בקוד לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. מעבר לכך יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה אשר נידחה, וכן להשלים את התנאים החסרים תברואה, הסדרי תנועה ודרכים. כמו כן יש לתקן ע"פ הסעיפים המפורטים: ש.עיקרי: התוספת המוצעת איננה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך היות והנספח מנחה (למעט מס' קומות) אין מניעה לאשר את השינוי מהנספח בכפוף לעמידה בשטחי הבניה.	01/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 319.34 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 308.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $319.34 + 308.6 = 627.94$ מ"ר. שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 491.69 מ"ר < 319.34 מ"ר שטח עיקרי קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 82.95 מ"ר > 308.6 מ"ר סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $491.69 + 82.95 = 574.64$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי הבניה העיקריים המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התייחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח עיקרי מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 68.9 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 401.4 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $68.9 + 401.4 = 470.3$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת 96.37 מ"ר < 68.9 מ"ר שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 255.9 מ"ר > 401.4 מ"ר		

סה"כ שירות קיים + מוצע: $96.37 + 255.9 = 352.27$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי השירות המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התיחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על נידוד שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. מעבר לכך ע"פ הערה מס' 1 בתחתית הטבלה: מתוך סה"כ שטחי השירות 130 מ"ר הינם עבור חצר מקורה במפלס 3.12-. החצר המוצגת ע"ג ההרמוניקה איננה מחושבת ויש לחשבה ע"פ הוראות התב"ע בכלל שטחי השירות. לאחר הוספת חישוב החצר יש לוודא עמידה בסה"כ שטחי השירות המותרים ע"פ טבלה מס' 5. מרפסות : המרפסות מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות כאשר המרפסת לדירה 4 ניראת כלא מקורה ואז יש לחשבה במניין שטח מרפסות זיז לא מקורות. יש לתקן את קוד חישוב המרפסת או לחילופין לציין מפלס לקירו' המרפסת בקומת הגגות . ח. מדרגות ומעלית: את שטח המעלית בקומת המרתף יש לחשב בשטח מערכות טכניות על המעלית לעמוד בתקן הישראלי כנדרש למעליות.		

ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 6.2: יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. חניה: ע"פ היתר מקורי בתיק מס' 2000/531.02 אושרו 3 חניות. כעת מבוקשות 2 חניות נוספות על הקיים עבור 3 יח"ד חדשות. ע"פ סעיף 4.1.2. ב': החניה תהיה בתחום שטח המגרש החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי . תיק לא הופנה לאישור מחלקת דרכים והסדרי תנועה בפתיחתו. יש לשוב ולהשלים את התנאים. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 4.1.2 ה: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.		

יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.3.6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת איכות הסביבה. יש לקבל את אישורם לבקשה. שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5.6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית. תנאים למתן היתר: תצ"ר- ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר. התנאי נוסף ידנית כתנאי לקבלת היתר. ע"פ סעיף 6.5: תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבא ות. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת		

אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים . תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התחברות לכביש . תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 11/10/2023 ע"י המערכת. מחלקת דרכים- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי הסדרי תנועה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי אגף תברואה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 936682 תחילת תוקף: 13/08/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית: 936682 בסמכות מחוזית תחילת תוקף 08/10/1999 אזור מגורים: ב 5166/ב תחילת תוקף 21/01/2010	01/02/2024	חוות דעת תכנונית

30/01/2000 א/מק תחילת תוקף 5022 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2 ג: מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . . קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת . פתיחת פתחי אוורור מעל החצר הינו מחייב, סגירת הפתחים מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 הנספח מנחה, ומחייב לעניין מס' קומות בלבד. היות וכך ניתן לבקש בשונה מנספח ללא צורך בפרסום הקלה. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". בבקשה מבוקשת בניה בהינף אחד ללא שלביות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6955 שהוגש מיום 24/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני . ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. היות וסעיף סטיה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין . ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית קיימים כמה קווי בניין בחלקה: קו הבניין מסומן באדום. קו בניין תכלת – קו בניין תחתי / תת קרקעי, והינו עבור המחסנים. קו בניין כחול – ע"פ תיק המידע הינו עבור חניה ע"פ התשריט קו בניין זה מסומן באדום בהיר והינו עבור קו בניין תחתי / תת קרקעי אשר בנספחים מוצג כחצר מקורה. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה: מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת – 2 מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת - 2 מוצעות 2 קומות מתחת למפלס ה- 0.00- (קומה קרקע 1- מפלס 6.36- וקומת קרקע 2 מפלס 3.12-) מוצעות 2 קומות מעל מפלס ה- 0.00+ (קומה א במפלס 0.00+ וקומה ב' במפלס 3.12+) סה"כ מספר הקומות עומד בהוראות התכנית. מס' יח"ד: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד: מותרות 5 יח"ד סה"כ קיימות בבקשה 5 יח"ד, חלקן קיימות וחלקן חדשות, עומד בהוראות התכנית.		

גובה בניה: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 6.24 מ'. בהערה מתחתית הטבלה מצוין כי זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 746.21 מ"ר. מעל גובה זה יותר בנית מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג קיימת סתירה בין הגובה המותר בטבלה 5 שהינו +6.24 לבין הגובה האבסולוטי המפורט בהערה תחת הטבלה המגביל לגובה של 746.21 שזהו הגובה המקביל למפלס +3.12. היות ואין סתירה ניכרת בגובה או במפלסי הקומות ניתן לאשר את שינוי המפלסים, אך התעוררה שאלה האם נדרש פרסום הקלה אודות השינוי. נשלחה שאלה ללשכה המשפטית בנושא זה האם נדרשת הקלה או לא והתקבלה חוו"ד להלן: "תחת טבלה הזכויות בתכנית נכתב באופן מפורש כי האמור בטבלה גובר במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע, וכי הוראה מפורטת בטבלה עצמה גוברת על הוראה כללית. לאור האמור לעיל, יש יסוד סביר להניח כי הגובה שצוין בהערה 2 לטבלה מקורו בטעת סופר וממילא ההוראה המפורטת בטבלה גוברת. לפיכך, ככל שהבקשה עומדת בגובה המותר על פי הטבלה עצמה, אין צורך בפרסום הקלה" יצוין כי ע"פ סעיף 4.1.2. ו' : יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1 המפלס המוצע תואם את נספח הבינוי ללא חריגה. שטחי בניה: ש.עיקרי: התוספת המוצעת איננה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך היות והנספח מנחה (למעט מס' קומות)		

אין מניעה לאשר את השינוי מהנספח בכפוף לעמידה בשטחי הבניה. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 319.34 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 308.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $319.34 + 308.6 = 627.94$ מ"ר. שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 491.69 מ"ר < 319.34 מ"ר שטח עיקרי קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 82.95 מ"ר > 308.6 מ"ר סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $491.69 + 82.95 = 574.64$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי הבניה העיקריים המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התייחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח עיקרי מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 68.9 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 401.4 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $68.9 + 401.4 = 470.3$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 96.37 מ"ר < 68.9 מ"ר שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 255.9		

מ"ר > 401.4 מ"ר סה"כ שירות קיים + מוצע: $96.37 + 255.9 = 352.27$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי השירות המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התייחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. מעבר לכך ע"פ הערה מס' 1 בתחתית הטבלה: מתוך סה"כ שטחי השירות 130 מ"ר הינם עבור חצר מקורה במפלס 3.12-. החצר המוצגת ע"ג ההרמוניקה איננה מחושבת ויש לחשבה ע"פ הוראות התב"ע בכלל שטחי השירות. לאחר הוספת חישוב החצר יש לוודא עמידה בסה"כ שטחי השירות המותרים ע"פ טבלה מס' 5. ממ"ד: ע"פ היתר קודם אושרו 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד בסה"כ שטח של כ- 7.5 מ"ר לממ"ד. כעת מבוקש שינוי מקום הממ"ד בהתאמה בכל הקומות הקיימות והחדשות והגדלתו ע"פ התקן הדרוש בהג"א בסה"כ של 9 מ"ר נטו לממ"ד. את השטח העודף חישב ע"ב מניין השטחים העיקריים כנדרש. הממ"דים מתוכננים מתחום קווי הבניין ותואמים נספח בינוי. כתנאי לקבלת היתר יש לקבלת את אישור פיקוד העורף לבקשה.		

מרפסות : עבור דירות מס' 2 + 4 מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית. המרפסות מוצעות בשטח של כ- 9.30 מ"ר למרפסת ומתוכננות כתואמות נספח בתחום קווי הבניין. ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטחי בניה סה"כ שטח מרפסות בנוסף לשטח עיקרי הינו 50 מ"ר. קיימת עמידה בשטחים. המרפסות מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות כאשר המרפסת לדירה 4 ניראת כלא מקורה ואז יש לחשבה במניין שטח מרפסות זיז לא מקורות. יש לתקן את קוד חישוב המרפסת או לחילופין לציין מפלס לקירוי המרפסת בקומת הגגות . מרפסת גג: עבור דירה מס' 5 במפלס 3.12+ מוצעת מרפסות גג. יצוין כי קיימת גישה למרפסת זו גם מחדר המדרגות המשותף. מרפסת הגג מחושבת כנדרש ומתוכננת בתחום קווי הבניין. אומנם קיים שינוי בקונטור מרפסת הגג מהמוצע בנספח אך היות והנספח מנחה (כפי שהורחב בסעיף נספח בינוי) אין מניעה לאשר את השינוי בכפוף לשטח וקווי בנין. ח. מדרגות ומעלית: מוצע כאמור מיקום חדש לחדר המדרגות והמעלית התכנון הינו בתחום קווי הבניין ותואם את נספח הבינוי. ע"פ התקנות בתכנית שתוקפה לאחר 1992 ואשר קבעה סל שטחי שירות ועיקרי יחושבו כל גרמי המדרגות כשטח שירות מסל השטחים שתכנית. חדר המדרגות חושב כנידרש. את שטח המעלית בקומת המרתף יש לחשב בשטח מערכות טכניות על המעלית לעמוד בתקן הישראלי כנדרש למעליות.		

ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 6.2: יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים/ תמ"א 38: לא נדרש בהוראות התכנית והיתר בניה הקודם לבניין המקורי הקיים הופק בתאריך 17/02/2002 אין צורך באישור חיזוק מבנים. חניה: ע"פ היתר מקורי בתיק מס' 2000/531.02 אושרו 3 חניות. כעת מבוקשות 2 חניות נוספות על הקיים עבור 3 יח"ד חדשות. ע"פ סעיף 4.1.2. ב': החניה תהיה בתחום שטח המגרש החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי . תיק לא הופנה לאישור מחלקת דרכים והסדרי תנועה בפתיחתו. יש לשוב ולהשלים את התנאים.		

קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 4.1.2 ה: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. הוראות בינו: גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ' וככל שיידרש מעבר לזה הם יוצעו בדירוג תוך מתן אפשרות לנטיעות . המוצע עומד בהוראות התכנית. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.3.6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת איכות הסביבה. יש לקבל את אישורם לבקשה.		

שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית. תנאים למתן היתר: תצ"ר- ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר. התנאי נוסף ידנית כתנאי לקבלת היתר. ע"פ סעיף 6.5: תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבא ות. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים . תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התחברות לכביש . תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 11/10/2023 ע"י המערכת. שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 01/08/2023 ע"י ורה באיר. מחלקת דרכים- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי הסדרי תנועה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי		

אגף תברואה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר.	10
	אישור שירותי הכבאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	אישור א.סביבה סופי	13
	תנאי להיתר בניה מס' - תיאום על מנהל פרויקט אל משאד שלב א שמקודם ע"י חברת מוריה	14
	תיאום עם פרויקט אל משד שמקודם ע"י מחלקת דרכים מול מנ"פ מחמוד סקאפי	15

16	ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 עבור הקלה לניוד שטחים, לא התקבלו התנגדויות.
כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון חסרים תברואה, תנועה ודרכים.

חיפוי המוצע:

ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי אבן ע"פ הקיים.

שפ"ע:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע.
התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות.
יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית וזאת כתנאי להיתר.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1980/0527.07</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמחיוף שלומי
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

קורא הדורות 8, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5149	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים:

קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת תלפיות, קורא הדורות 8.

גוש 30115 חלקה 49.

מוצב מוצע:

קומה א' מפלס +0.85:

חזית דרומית:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי וצידי הכולל פריצת פתח במעטפת הבניין כגישה לממ"ד.

חזית צפונית:

מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" חריגה מקו בניין מזרחי ודרומי לצורך בניית ממ"ד ".

" מרפסת בעומק 1.7 מ' מ-1.5 המותרים ".

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 49.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי\צידי ומרפסת זיז, לא הוכח יתרת שטחים לניצול כנדרש. לא פורסמה הקלה לניצול 6% הקלה כמותית אם כי ייתכן ולא נדרשת הקלה במידה ויוכח כי נותרו שטחים מכח התב"ע לניצול או יבטלו השטחים העיקריים המוצעים.	

הבקשה נדרשת באישור מחלקת השימור ולא הופנתה כלל למחלקת השימור. שטחי בניה: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח שטח עודף וכן הקלות כמותיות וזאת בהתאם להסבר של ע"ב שצורף ע"ג הרמוניקה. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות וכן מוצע להפוך חלק ממרפסת שירות לטובת מבואה לממ"ד . שטח עודף החישוב שבוצע לשטח העודף מסתמך על שטח המגרש ברוטו ללא הורדת ההפקעה, יש לחשב לפי שטח נטו כך שבהתאם לכך השטח המותר יהיה 581.00 מ"ר כאשר השטח המאושר בהיתרים קודמים הנו ע"פ הפירוט של ע"ב 655 מ"ר העולה על המותר כך שצריך לקחת בחשבון שיש מצב שהשטחים מכוח הקלה כמותית כבר נוצלו. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $775 \times 6\% = 46.5$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 7 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה לכולם וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה, במקרה זה 41/350. שטח מוצע: 1.06 מ"ר מעודף ממ"ד כאשר לא חושב השטח של הפיכת מרפסת שירות לעיקרי ברובוט ע"פ הסבר ע"ב בשטח של 2.02 מ"ר, יש להשלים . השטח המוצע לא חושב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה וע"כ אין אפשרות לוודא כי אכן נותרו שטחים למימוש ולוודא עמידה במותר של קיים + מוצע. עוד יש לציין כי חושב השטח עפ"י החלקה המלאה לא כולל		

הורדה של ההפקעה בחלקה וע"כ החישוב לא נכון ויש לחשב לפי השטח לאחר ההפקעה לדרך אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן לחשב משטח החלקה ברוטו. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לצורך מימוש הקלה כמותית לאחר תיקון חישוב השטחים ייבדק בשנית האם נדרש שימוש בשטח שמקורו מכח הקלה כמותית או לחילופין יידרש לצמצם את שטח הממ"ד למינימום עפ"י תקנות ההתגוננות. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד. מוצע בבקשה: 9.00 מ"ר + עובי קירות כאשר השטח החורג מכך מחושב כשטח עיקרי, יש לוודא יתרת שטחים לניצול של שטח עיקרי. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי בשטח כולל של 15.63 מ"ר המרווח הצידי נותר כמעט ללא שינוי היות והממ"ד חורג מזערית לחזית צידית וקדמית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית, היות והבקשה הנה ברחוב לשימור ונדרש אישור המחלקה לשימור לבקשה בכלל, לרבות לממ"ד וכן לתכנית הצל לעמודה עצמה ולעמודה הצמודה, אזי יש להשלים אישור זה אשר יתייחס למיקום הממ"ד. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז בחריגה קלה מקו בניין צידי בעומק של 1.70 וברוחב של 7.00 מ' בשטח כולל של 11.80 מ"ר, לא ברור האם המרפסת חורגת מקו בניין היות וישנם ריבוי קווים ועפ"י בדיקה נראה כי לא חורג אך ע"ב רושם הערה כי מדובר במרפסת זיז בחריגה מקו בניין וע"כ נדרשת הבהרה. בכל מקרה במידה והמרפסת חורגת מקו בניין פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין.		

ועפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי לצורך בניית מרפסת עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרווח של 2.70 לפחות מהבניין אל גבול החלקה. צמד: לא עומדים בדרישת האגף לצמד מרפסות, יש להשלים. תכנית צל: הוצגת תכנית צל למרפסות לכלל הבנין, כאשר תכנית הצל לדירת משפחת דן בקומה ב' איננה ישימה כיוון שקיימת עבורם מרפסת מקורה בחזית מערבית (בהתאם לתמונות) ואשר הקירווי הקיים ע"י מרפסת קיימת לקומה ג' איננו מוצג בתכנית/ חזית רלוונטית, יש להשלים כולל הצגת תכנית צל ישימה כך שסה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על המותר בתקנות. ע"מ לראות התמונה בכללותה יש לשרטט את הקומות החסרות (ג' + ד'). - כל האמור לעיל הינו בכפוף לאישור מחלקת השימור. אישור שימור: הבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ יש להפנות את הבקשה למחלקת השימור לקבלת אישורם טרם דיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף:	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1721 תחילת תוקף 25/11/1976 (אזור מגורים 1). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי והבינוי המוצע יפורט בהמשך. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור הממ"דים- יורחב בהמשך בסעיף ממ"ד. מס' קומות: ללא תוספת קומות.		

גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח שטח עודף וכן הקלות כמותיות וזאת בהתאם להסבר של ע"ב שצורף ע"ג הרמוניקה. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות וכן מוצע להפוך חלק ממרפסת שירות לטובת מבואה לממ"ד . שטח עודף החישוב שבוצע לשטח העודף מסתמך על שטח המגרש ברוטו ללא הורדת ההפקעה, יש לחשב לפי שטח נטו כך שבהתאם לכך השטח המותר יהיה 581.00 מ"ר כאשר השטח המאושר בהיתרים קודמים הנו ע"פ הפירוט של ע"ב 655 מ"ר העולה על המותר כך שצריך לקחת בחשבון שיש מצב שהשטחים מכוח הקלה כמותית כבר נוצלו. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $775 \times 6\% = 46.5$ (שטח החלקה) = 46.5 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 7 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה לכולם וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה, במקרה זה 41/350. שטח מוצע: 1.06 מ"ר מעודף ממ"ד כאשר לא חושב השטח של הפיכת מרפסת שירות לעיקרי ברובוט ע"פ הסבר ע"ב בשטח של 2.02 מ"ר, יש להשלים . השטח המוצע לא חושב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה וע"כ אין אפשרות לוודא כי אכן נותרו שטחים למימוש ולוודא עמידה במותר של קיים + מוצע.		

עוד יש לציין כי חושב השטח עפ"י החלקה המלאה לא כולל הורדה של ההפקעה בחלקה וע"כ החישוב לא נכון ויש לחשב לפי השטח לאחר ההפקעה לדרך אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן לחשב משטח החלקה ברוטו. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לצורך מימוש הקלה כמותית לאחר תיקון חישוב השטחים ייבדק בשנית האם נדרש שימוש בשטח שמקורו מכח הקלה כמותית או לחילופין יידרש לצמצם את שטח הממ"ד למינימום עפ"י תקנות ההתגוננות. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד. מוצע בבקשה: 9.00 מ"ר + עובי קירות כאשר השטח החורג מכך מחושב כשטח עיקרי, יש לוודא יתרת שטחים לניצול של שטח עיקרי. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי בשטח כולל של 15.63 מ"ר המרווח הצידי נותר כמעט ללא שינוי היות והממ"ד חורג מזערית לחזית צידית וקדמית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית, היות והבקשה הנה ברחוב לשימור ונדרש אישור המחלקה לשימור לבקשה בכלל לרבות לממ"ד וכן לתכנית הצל לעמודה עצמה ולעמודה הצמודה, אזי יש להשלים אישור זה אשר יתייחס למיקום הממ"ד. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז בחריגה קלה מקו בניין צידי בעומק של 1.70 וברוחב של 7.00 מ' בשטח כולל של 11.80 מ"ר, לא ברור האם המרפסת חורגת מקו בניין היות וישנם ריבוי קווים ועפ"י בדיקה נראה כי לא חורג אך ע"ב רושם הערה כי מדובר במרפסת זיז בחריגה מקו בניין וע"כ נדרשת הבהרה.		

בכל מקרה במידה והמרפסת חורגת מקו בניין פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. ועפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי לצורך בניית מרפסת עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרווח של 2.70 לפחות מהבניין אל גבול החלקה. צמד: לא עומדים בדרישת האגף לצמד מרפסות, יש להשלים. תכנית צל: הוצגת תכנית צל למרפסות לכלל הבנין, כאשר תכנית הצל לדירת משפחת דן בקומה ב' איננה ישימה כיוון שקיימת עבורם מרפסת מקורה בחזית מערבית (בהתאם לתמונות) ואשר הקירוי הקיים ע"י מרפסת קיימת לקומה ג' איננו מוצג בתכנית/ חזית רלוונטית, יש להשלים כולל הצגת תכנית צל ישימה כך שסה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על המותר בתקנות. ע"מ לראות התמונה בכללותה יש לשרטט את הקומות החסרות (ג' + ד'). - כל האמור לעיל הינו בכפוף לאישור מחלקת השימור. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים: לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור: הבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ יש להפנות את הבקשה למחלקת השימור לקבלת אישורם טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי\צידי		

, לא הוכח יתרת שטחים לניצול כנדרש. לא פורסמה הקלה לניצול 6% הקלה כמותית אם כי ייתכן ולא נדרשת הקלה במידה ויוכח כי נותרו שטחים מכח התב"ע לניצול או שיבוטלו השטחים העיקריים המוצעים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין מזרחי ודרומי לצורך בניית ממ"ד מרפסת בעומק 1.7 מ' מ-1.5 המותרים	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי\צידי ומרפסת זיז, לא הוכח יתרת שטחים לניצול כנדרש.

לא פורסמה הקלה לניצול 6% הקלה כמותית אם כי ייתכן ולא נדרשת הקלה במידה ויוכח כי נותרו שטחים מכח התב"ע לניצול או יבטלו השטחים העיקריים המוצעים.

הבקשה נדרשת באישור מחלקת השימור ולא הופנתה כלל למחלקת השימור.

שטחי בניה:

*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.

*השטח המוצע בבקשה הינו מכח שטח עודף וכן הקלות כמותיות וזאת בהתאם להסבר של ע"ב שצורף ע"ג הרמוניקה.

ש. עיקרי:

מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות וכן מוצע להפוך חלק ממרפסת שירות לטובת מבואה לממ"ד.

שטח עודף

החישוב שבוצע לשטח העודף מסתמך על שטח המגרש ברוטו ללא הורדת ההפקעה, יש לחשב לפי שטח נטו כך שבהתאם לכך השטח המותר יהיה 581.00 מ"ר כאשר השטח המאושר בהיתרים קודמים הנו ע"פ הפירוט של ע"ב 655 מ"ר העולה על המותר כך שצריך לקחת בחשבון שיש מצב שהשטחים מכוח הקלה כמותית כבר נוצלו.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב: $6\% \times 775 = 46.5$ מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה: 7 יח"ד.

חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה לכולם וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה, במקרה זה 41/350.

שטח מוצע: 1.06 מ"ר מעודף ממ"ד כאשר לא חושב השטח של הפיכת מרפסת שירות לעיקרי ברובוט ע"פ הסבר ע"ב בשטח של 2.02 מ"ר, יש להשלים.

השטח המוצע לא חושב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה וע"כ אין אפשרות לוודא כי אכן נותרו שטחים למימוש ולוודא עמידה במותר של קיים + מוצע.

עוד יש לציין כי חושב השטח עפ"י החלקה המלאה לא כולל הורדה של ההפקעה בחלקה וע"כ החישוב לא נכון ויש לחשב לפי השטח לאחר ההפקעה לדרך אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן לחשב משטח החלקה ברוטו.

- יובהר כי לא פורסמה הקלה לצורך מימוש הקלה כמותית לאחר תיקון חישוב השטחים ייבדק בשנית האם נדרש שימוש בשטח שמקורו מכח הקלה כמותית או לחילופין יידרש לצמצם את שטח הממ"ד למינימום עפ"י תקנות ההתגוננות.

ש. שירות:

מבוקש עבור ממ"ד.

מוצע בבקשה: 9.00 מ"ר + עובי קירות כאשר השטח החורג מכך מחושב כשטח עיקרי, יש לוודא יתרת שטחים לניצול של שטח עיקרי.

ממ"ד:

קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00:

חזית דרומית:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי בשטח כולל של 15.63 מ"ר המרווח הצידי נותר כמעט ללא שינוי היות והממ"ד חורג מזערית לחזית צידית וקדמית.

עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית, היות והבקשה הנה ברחוב לשימור ונדרש אישור המחלקה לשימור לבקשה בכלל, לרבות לממ"ד וכן לתכנית הצל לעמודה עצמה ולעמודה הצמודה, אזי יש להשלים אישור זה אשר יתייחס למיקום הממ"ד.

מרפסת זיז:

מוצעת מרפסת זיז בחריגה קלה מקו בניין צידי בעומק של 1.70 וברוחב של 7.00 מ' בשטח כולל של 11.80 מ"ר, לא ברור האם המרפסת חורגת מקו בניין היות וישנם ריבוי קווים ועפ"י בדיקה נראה כי לא חורג אך ע"ב רושם הערה כי מדובר במרפסת זיז בחריגה מקו בניין וע"כ נדרשת הבהרה.

בכל מקרה במידה והמרפסת חורגת מקו בניין פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין.

ועפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי לצורך בניית מרפסת עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרווח של 2.70 לפחות מהבניין אל גבול החלקה.

צמד: לא עומדים בדרישת האגף לצמד מרפסות, יש להשלים.

תכנית צל: הוצגת תכנית צל למרפסות לכלל הבנין, כאשר תכנית הצל לדירת משפחת דן בקומה ב' איננה ישימה כיוון שקיימת עבורם מרפסת מקורה בחזית מערבית (בהתאם לתמונות) ואשר הקירוי הקיים ע"י מרפסת קיימת לקומה ג' איננו מוצג בתכנית/ חזית רלוונטית, יש להשלים כולל הצגת תכנית צל ישימה כך שסה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על המותר בתקנות.

ע"מ לראות התמונה בכללותה יש לשרטט את הקומות החסרות (ג' + ד').

- כל האמור לעיל הינו בכפוף לאישור מחלקת השימור.

אישור שימור:

הבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ יש להפנות את הבקשה למחלקת השימור לקבלת אישורם טרם דיון נוסף.

יש לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1988/0436.07</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות לחזית דרומית לכלל הדירות בעמודה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלמן + 4 מבקשים יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	10
מספר שכנים שלא חתמו	53

כתובת האתר

רמבה אייזיק 603 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30178	113	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2820	תחילת תוקף	10/12/1981			
2820	תחילת תוקף	10/12/1981			
3679	תחילת תוקף	15/11/1988			
3894	תחילת תוקף	01/11/1990			
א3894	תחילת תוקף	27/02/1994			
4380	תחילת תוקף	22/06/1995			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 5 קומות, בעל גג שטוח, בניין מרובה כניסות.

בשכונת תלפיות מזרח, רחוב אייזיק רמבה 603.

גוש 30178 חלקה 113.

מוצב מוצע:

קומת מקלט מפלס -2.76, קומת קרקע מפלס +0.00, קומה א' מפלס +2.86, קומה ב' מפלס +5.72, קומה ג' מפלס +8.58:

מוצעת מרפסת אחידה לכל העמודה התואמת את נספח הבינוי המוצע כולל הרחבת פתח קיים כגישה למרפסת המוצעת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 4202/07/03 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 10 התנגדויות .

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 113.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי המדויק, אך התקבלו התנגדויות לבקשה. נראה כי המרפסות המוצעות עלולות לגרום להפרעה לדירות הסמוכות למרפסות המוצעות, אך היות ומדובר במרפסות תואמות תב"ע במדויק ללא הקלות נראה כי מעקה בגובה 1.80 מ' יפטור את הבעיה לעניין הפרטיות. התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 10 התנגדויות (כאשר נראה כי ישנה כפילות של שתי התנגדויות ומדובר בפועל ב-8 התנגדויות). טענות המתנגדים: עיקר טענות המתנגדים הם כי המרפסות המבוקשות יפריעו באופן משמעותי לפרטיות בדירות המתנגדים כאשר המרפסות פונות לכיוון חדרי השינה של המתנגדים. רעש וריח של עישון סיגריות. תגובת המחלקה: עפ"י המוצג בתמונות שצורפו ובהרמוניקה נראה כי מדובר אכן במרחק קטן מאוד ועלול לגרוע להפרעה אך ע"י הגבהת המעקה מחזית מערבית לגובה של 1.80 מ' תיפטר בעיית הפרטיות ובכך אין מניעה לאפשר מרפסת תואמת תב"ע ללא הקלות כלל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4380 תחילת תוקף: 22/06/1995 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4380 תחילת תוקף 22/06/1995 (אזור מגורים 2). תקנות התכנון והבניה.	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת. - המוצע בבקשה לא חורג לאחר מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי שתוק דהיינו מחייב. * המוצע בבקשה תואם נספח בינוי. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 10 (ד): "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר בניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית". * המוצע בבקשה עומד בשלביות ביצוע. -קבלת התחייבות משפטית- תנאי לקבלת היתר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהתקבל ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ללא תוספת קומות. מס' יח"ד: ללא תוספת יח"ד.		

גובה בניה: ללא תוספת גובה בניה. שטחי בניה: ללא תוספת שטחים אלא שטחי מרפסות. מרפסות: התב"ע החלה בחלקה הינה לפני שנת 2010. מוצעות מרפסות טיפוסיות בשטח כולל של 7.53 מ"ר לכל מרפסת, סה"כ 5 מרפסות בעמודה. המוצע תואם נספח בינוי. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: ללא תנאים טרם דיון. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור.		

חוות דעת אדריכלית: הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי המדויק, אך התקבלו התנגדויות לבקשה. נראה כי המרפסות המוצעות עלולות לגרום להפרעה לדירות הסמוכות למרפסות המוצעות, אך היות ומדובר במרפסות תואמות תב"ע במדויק ללא הקלות נראה כי מעקה בגובה 1.80 מ' יפטור את הבעיה לעניין הפרטיות. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 10 התנגדויות (כאשר נראה כי ישנה כפילות של שתי התנגדויות ומדובר בפועל ב-8 התנגדויות). טענות המתנגדים: עיקר טענות המתנגדים הם כי המרפסות המבוקשות יפריעו באופן משמעותי לפרטיות בדירות המתנגדים כאשר המרפסות פונות לכיוון חדרי השינה של המתנגדים. רעש וריח של עישון סיגריות. תגובת המחלקה: עפ"י המוצג בתמונות שצורפו ובהרמוניקה נראה כי מדובר אכן במרחק קטן מאוד ועלול לגרום להפרעה אך ע"י הגבהת המעקה מחזית מערבית לגובה של 1.80 מ' תיפטר בעיית הפרטיות ובכך אין מניעה לאפשר מרפסת תואמת תב"ע ללא הקלות כלל.		
הקלה מנספח בינוי תב"ע 4380 בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מ'..... במקום 1.80 מ'..... המותרים	21/08/2023	הכנת נוסח פרסום

	בניה בשונה מנספח הבינוי	

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי המדויק, אך התקבלו התנגדויות לבקשה.

נראה כי המרפסות המוצעות עלולות לגרום להפרעה לדירות הסמוכות למרפסות המוצעות, אך היות ומדובר במרפסות תואמות תב"ע במדויק ללא הקלות נראה כי מעקה בגובה 1.80 מ' יפטור את הבעיה לעניין הפרטיות.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 10 התנגדויות (כאשר נראה כי ישנה כפילות של שתי התנגדויות ומדובר בפועל ב-8 התנגדויות).

טענות המתנגדים:

עיקר טענות המתנגדים הם כי המרפסות המבוקשות יפריעו באופן משמעותי לפרטיות בדירות המתנגדים כאשר המרפסות פונות לכיוון חדרי השינה של המתנגדים.

רעש וריח של עישון סיגריות.

תגובת המחלקה:

עפ"י המוצג בתמונות שצורפו ובהרמוניקה נראה כי מדובר אכן במרחק קטן מאוד ועלול לגרום להפרעה אך ע"י הגבהת המעקה מחזית מערבית לגובה של 1.80 מ' תיפטר בעיית הפרטיות ובכך אין מניעה לאפשר מרפסת תואמת תב"ע ללא הקלות כלל.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1986/0314.05</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת דירת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלקין מיכאל
עורך הבקשה	מר קטורזה סטפן יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

אנוסי משהד 5, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30757	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3407	תחילת תוקף	23/05/1985			
5/24/01	תחילת תוקף	01/02/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1986/314.5 -היתר בניה מקורי לבניית הבניין.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 6 קומות, בעל גג שטוח, כניסה ראשית אחת.

בשכונת תלפיות מזרח, רחוב אנוסי משהד 5.

גוש 30757 חלקה 25.

מוצב מוצע:

קומה ג', מפלס +8.40:

מוצע תוספת בינוי במסגרת 5% השלמת דירת גג, המוצע הינו ע"ג מרפסת גג קיימת.
מדובר בתוספת סימטרית עבור 2 יח"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בבנייה בשונה מנספח".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 4202/27/02 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 25.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
22/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת: מדובר בבקשה לתוספת בינוי מכח 5% השלמת דירת גג. המוצע לא שומר על הדירוג הקיים בבניינים הקיימים ברחוב וע"כ לא מהווה שיפור אדריכלי. ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב

לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. שטחי בניה: ש. עיקרי: 5% השלמת דירת גג: מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. - המוצע בבקשה לא עומד בתנאי של שיפור מראה הבניין וחזותו. ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. חישוב : $5\% \times 1,078$ (שטח החלקה) = 53.9 מ"ר. $53.9/2$ דירות בגג : 26.95 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג. סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג: 41.77 מ"ר. לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי. אישור מהנדס העיר: הבקשה נדחתה ע"י מנהל האגף היות ולא מדובר בבניה המשלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים: טענות המתנגדים הן לשינוי מראה הבניין, הסתרת נוף והפרעה לפרטיות, ומתנגד אחד טוען שמדובר בתוספת יח"ד ולזה הוא מתנגד. תגובת המחלקה: המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת. השינוי במראה הבניין לא מאושר ע"י אגף הרישוי ונדרשת תכנית מתוקנת, לעניין הסתרת נוף וחדירה לפרטיות לא כל כך ברור מיקום דירת המתנגד לעניין זה. כל הטענות מובאות בפני הוועדה. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. 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: 3407 תחילת תוקף:	22/08/2024	חוות דעת תכנונית

23/05/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3407 תחילת תוקף 23/05/1985 (אזור מגורים 2). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי כללי והמוצע בבקשה אינו מכח נספח בינוי אלא 5% השלמת דירת גג. * פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ללא תוספת קומות.		

מס' יח"ד: ללא תוספת יח"ד. גובה בניה: ללא תוספת גובה בניה. שטחי בניה: ש. עיקרי: 5% השלמת דירת גג: מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. - המוצע בבקשה לא עומד בתנאי של שיפור מראה הבניין וחזותו. ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. חישוב : $5\% \times 1,078$ (שטח החלקה) = 53.9 מ"ר. 53.9/2 דירות בגג : 26.95 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג. סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג: 41.77 מ"ר. לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג.		

הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי. אישור מהנדס העיר: הבקשה נדחתה ע"י מנהל האגף היות ולא מדובר בבניה המשלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/04/2024. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. תימוכין קניינים: השטח המוצע עבור 5% השלמת דירת גג הינו ע"ג מרפסת גג שמוצמדת למבקשים וע"כ לא נדרש בחתימות שכנים. חוות דעת אדריכלית: מדובר בבקשה לתוספת בינוי מכח 5% השלמת דירת גג. המוצע לא שומר על הדירוג הקיים בבניינים הקיימים ברחוב וע"כ לא מהווה שיפור אדריכלי.		

ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים: טענות המתנגדים הן לשינוי מראה הבניין, הסתרת נוף והפרעה לפרטיות, ומתנגד אחד טוען שמדובר בתוספת יח"ד ולזה הוא מתנגד. תגובת המחלקה: המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת. השינוי במראה הבניין לא מאושר ע"י אגף הרישוי ונדרשת תכנית מתוקנת, לעניין הסתרת נוף וחדירה לפרטיות לא כל כך ברור מיקום דירת המתנגד לעניין זה. כל הטענות מובאות בפני הוועדה. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הקלה בבנייה בשונה מנספח	06/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מדובר בבקשה לתוספת בינוי מכח 5% השלמת דירת גג.

המוצע לא שומר על הדירוג הקיים בבניינים הקיימים ברחוב וע"כ לא מהווה שיפור אדריכלי.

ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

5% השלמת דירת גג:

מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים:

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר.

*מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף.

*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר.

*פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב.

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו.

- המוצע בבקשה לא עומד בתנאי של שיפור מראה הבניין וחזותו.

ע"כ יש להציע בינוי שישמור על הדירוג הקיים ברחוב לבניינים הקיימים ולהציע בינוי בצמוד

לדופן החיצוני של קיר הבניין בקומה זו ובכך ניתן יהיה לשקול בשנית וכל זאת בכפוף לאישור מנהל האגף לבינוי שיוצע.

חישוב : $5\% \times 1,078$ (שטח החלקה) = 53.9 מ"ר.

53.9/2 דירות בגג : 26.95 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג.

סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג: 41.77 מ"ר.

לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג.

הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי.

אישור מהנדס העיר:

הבקשה נדחתה ע"י מנהל האגף היות ולא מדובר בבניה המשלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

טענות המתנגדים:

טענות המתנגדים הן לשינוי מראה הבניין, הסתרת נוף והפרעה לפרטיות, ומתנגד אחד טוען שמדובר בתוספת יח"ד ולזה הוא מתנגד.

תגובת המחלקה:

המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד אלא תוספת שטח ליח"ד מאושרת.

השינוי במראה הבניין לא מאושר ע"י אגף הרישוי ונדרשת תכנית מתוקנת, לעניין הסתרת נוף וחדיירה לפרטיות לא כל כך ברור מיקום דירת המתנגד לעניין זה.

כל הטענות מובאות בפני הוועדה.

- המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1981/1066.11</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + מחסן + מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	לוי שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 51, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	46	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30143	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30143	תחילת תוקף	16/07/1959	46	אזור מגורים 5	932

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב יוסי בן יועזר 51, גוננים.

המבנה הקיים הינו בן 2 קומות בעל 4 יח"ד.

כעת אושר בתיק רישוי מס' 81/1066.10 תוספת קומה סה"כ 3 קומות.

בקומת המרתף מוצע הגדלת מחסן קיים ותוספת קומה ע"י תוספת שטח עיקרי.

בקומת הקרקע מוצע מרפסת זיז.

פורסמו הקלות בפתיחת תיק

הקלה במספח קומות

בניית מחסן יותר מ12 מ"ר

הטבלת מרפסת

חריגה בקו בניין

התקבלה התנגדות במערכת.

מידע קודם

מתאריך		הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
22/07/2024	התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים עבור המוצע וכן לא נמצא במערכת 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף. יש להשלים תנאי א.סביבה טרם דיון נוסף. כמו"כ נראה שיידרש לפרסום חוזר ע"מ לקבל 6% הקלה כמותית. פירוט תיקונים: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6249 שהופק בתאריך 02/07/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בקומת קרקע מוצע מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין- ראה פרוט בסעיף מרפסות. בקומת מרתף מוצע תוספת שטח עיקרי החורגת ב-80 ס"מ מקו בניין אחורי. ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג עד 10% בקיר עם פתחים. יש לבטל כניסה בתת הקרקע המהווה כניסה נוספת לדירה ובכך ניתן יהיה לחרוג עד 30% בקיר ללא פתחים. במידה	

ויוצע חלון ניתן יהיה לחרוג עד 10% בהתאם לעיל. שטחי בניה שטח החלקה הינו 932 מ"ר ע"פ תיק המידע אחוזי הבניה הם 50% בשתי קומות. $932 * 50\% = 466$ מ"ר. $466 / 4 = 116.5$ מ"ר (החלק היחסי בנסח הטאבו שווה בכל הדיירים). 116.5 מ"ר ניתן לבנות עבור כל דייר. ע"פ הסבר שטחים של ע"ב מבוקש על סמך 6% הקלה כמותית- אך לא פורסם בפתיחת תיק. במידה ויוצע שטח המתבסס על 6% הקלה יידרש לפרסום. 6% הקלה כמותית הקלה זו מתאפשרת בתכנית אשר תאריך הפקדתה הינו עד 01/08/1989. התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מתאר 62 המאפשרת תוספת 6% הקלה. ע"פ ההנחיות השטח המתקבל מהקלה זו יתחלק ע"פ החלק בשטח המשותף בין תתי החלקות. $932 * 6\% = 55.92$ מ"ר $55.92 / 4 = 13.98$ מ"ר עבור כל דייר. סה"כ ניתן שטח דירה ניתן להציע עד $116.5 + 13.98$ (בכפוף לפרסום הקלה) $= 130.48$ מ"ר. ע"פ עיון בהיתר מס' 81/1066.5 שאושר בשנת 2002 הדירה פוצלה ורשום ע"ג ההיתר בית כנסת. לעניין השטחים נדרש לחשב את כל הבינוי כולל אזור זה שנכלל בשטחי הבניה של הדירה.		

כמו"כ יש להוסיף את כל שטחי המבנה בחישוב השטחים של הרובוט- ראה תיק מס' 81/1066.10. ע"פ עיון בהיתר שטח עיקרי קיים (לא מדויק יש להראות חישוב מלא בהתאם לעיל) 115.31 מ"ר באם ע"ב אינו מעוניין לפרסם הקלה כמותית שטח עיקרי נותר הינו 115.31-116.5 = 1.19 מ"ר. באם התיק יופנה לפרסום עבור הקלה כמותית ניתן יהיה להציע 13.98 מ"ר נוספים. סה"כ שטח דירה לא תעלה על 130.48 מ"ר. במידה ויש דירה שקיבלה בהיתר מעל השטחים המותרים ע"פ החלקה יש להחסיר מהסך הכולל את השטחים שנוצלו. כעת מוצע 6.82 מ"ר שטח עיקרי בקומת מרתף. ע"פ האמור לעיל לא נותר שטחים מכוח התכנית (למעט 1.19 מ"ר) ויש לפרסם הקלה כמותית. כמו"כ ע"פ מדיניות האגף לא ניתן להוסיף קומה על סמך שטח עודף שהינו פחות מ 14 מ"ר. מוצע הגדלת מחסן קיים בהיתר בשטח של 10.27 מ"ר. פורסמה הקלה והיא "בניית מחסן יותר מ 12 מ"ר". ניתן להציע מחסן בכפוף להקלה עד 20 מ"ר, ע"כ אין מניעה לאשר את שטח המחסן. לגבי קונטור המחסן המוצע להרחבה (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) נראה לנכון להציע כהמשך לקיים ולא בצורה המוצעת. כמו"כ במידה וניתן יהיה להציע שטח עירי במרתף אזי יש לבטל את הכניסה הנפרדת למחסן מבחוץ היות והדבר אינו תואם את המדיניות והכניסה תהיה דרך המדרגות הפנימיות.		

יש להראות תכנית צל למחסן כולל גישה לדירה מעל (דירה מס' 3 ע"ג ההרמוניקה) ולהחתימו לתכנית הצל ולחילופין משלוח הודעות פרסום במידה ויידרש. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז אשר אינה עומדת בתקנות תכנון ובניה לעניין הגובה. הגובה המוצע הינו 2.27 מ' (נדרש 2.5 מ' לפחות), ע"כ לא ניתן לאשר. מוצע לחפור מעט בקרקע ע"מ שיהיה 2.5 מ' גובה אך הדבר איננו מקובל ולא ניתן לאשר. כמו"כ יש אזור במרפסת אשר מתחבר עם המרפסת הקיימת ויוצר עומק מרפסת של 3 מ' דבר אשר לא מתקבל, כנ"ל לגבי תכנית הצל למרפסת לדירה מעל. בנוסף במידה וניתן היה לאשר את המרפסת ניתן להציע 2 מ' או 40% לפי הנמוך. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נמצאו חתימות לבניה בשטח משותף בבקשה. נדרש לקבל 2/3 חתימות כנדרש בבניה בשטח משותף. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 30/05/2024. איכות סביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת. ע"פ הנראה המוצע נוגע בתת הקרקע ע"כ נדרש להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף. חיפוי "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת".		

יש לציין חיפי אבן כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י ארן יורם- עו"ד עבור תת חלקה 3 מתנגד. "נימוקי ההתנגדות המפורטים ימסרו במועד מאוחר יותר לאחר שיערכו בדיקות מתאימות. בכל מקרה אישור הבקשה לתוספת הבניה תפגע בצורה קשה בזכויות הקנייניות של השכנה הגב' שרה עוזרי גרנות. הגב' עוזרי חפצה לקבל אישור להשלמת גג 5% וידוע לה כי המבקש הבקשה מר דוד כהן מתנגד. אנחנו מבקשים לזמן אותנו לוועדה". בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30143 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6249 שהופק בתאריך 02/07/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בקומת קרקע מוצע מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין- ראה פרוט בסעיף מרפסות. בקומת מרתף מוצע תוספת שטח עיקרי החורגת ב-80 ס"מ מקו בניין אחורי. ע"פ תקנות סטייה ניכרת ניתן לחרוג עד 10% בקיר עם פתחים. יש לבטל כניסה בתת הקרקע המהווה כניסה נוספת לדירה ובכך ניתן יהיה לחרוג עד 30% בקיר ללא פתחים, במידה ויוצע חלון ניתן יהיה לחרוג עד 10% בהתאם לעיל. מספר קומות ע"פ תכנית המתאר מספר הקומות המותר הינו 2 קומות. פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות". מוצע תוספת שטח עיקרי בקומת מרתף המהווה תוספת קומה. אין מניעה לאשר את ההקלה. סה"כ מספר הקומות בחתך לא יעלה על 3 קומות. גבהים ע"פ תכנית המתאר ניתן להציע עד 9 מ'. לא מבוקש שינוי בגובה המבנה, תוספת מוצעת בתת הקרקע.		

מספר יחידות דיור ל"ר, לא מבוקש שינוי במספר יח"ד. שטחי בניה שטח החלקה הינו 932 מ"ר ע"פ תיק המידע אחוזי הבניה הם 50% בשתי קומות. $932 * 50\% = 466$ מ"ר. $466 / 4 = 116.5$ מ"ר (החלק היחסי בנסח הטאבו שווה בכל הדיירים). 116.5 מ"ר ניתן לבנות עבור כל דייר. ע"פ הסבר שטחים של ע"ב מבוקש על סמך 6% הקלה כמותית- אך לא פורסם בפתיחת תיק. במידה ויוצע שטח המתבסס על 6% הקלה יידרש לפרסום. 6% הקלה כמותית הקלה זו מתאפשרת בתכנית אשר תאריך הפקדתה הינו עד 01/08/1989. התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מתאר 62 המאפשרת תוספת 6% הקלה. ע"פ ההנחיות השטח המתקבל מהקלה זו יתחלק ע"פ החלק בשטח המשותף בין תתי החלקות. $932 * 6\% = 55.92$ מ"ר $55.92 / 4 = 13.98$ מ"ר עבור כל דייר. סה"כ ניתן שטח דירה ניתן להציע עד $116.5 + 13.98$ (בכפוף לפרסום הקלה) $= 130.48$ מ"ר. ע"פ עיון בהיתר מס' 81/1066.5 שאושר בשנת 2002		

הדירה פוצלה ורשום ע"ג ההיתר בית כנסת. לעניין השטחים נדרש לחשב את כל הבינוי כולל אזור זה שנכלל בשטחי הבניה של הדירה. כמו"כ יש להוסיף את כל שטחי המבנה בחישוב השטחים של הרובוט- ראה תיק מס' 81/1066.10. ע"פ עיון בהיתר שטח עיקרי קיים (לא מדויק יש להראות חישוב מלא בהתאם לעיל) 115.31 מ"ר באם ע"ב אינו מעוניין לפרסם הקלה כמותית שטח עיקרי נותר הינו 115.31-116.5 = 1.19 מ"ר. באם התיק יופנה לפרסום עבור הקלה כמותית ניתן יהיה להציע 13.98 מ"ר נוספים. סה"כ שטח דירה לא תעלה על 130.48 מ"ר. במידה ויש דירה שקיבלה בהיתר מעל השטחים המותרים ע"פ החלקה יש להחסיר מהסך הכולל את השטחים שנוצלו. כעת מוצע 6.82 מ"ר שטח עיקרי בקומת מרתף. ע"פ האמור לעיל לא נותר שטחים מכוח התכנית (למעט 1.19 מ"ר) ויש לפרסם הקלה כמותית. כמו"כ ע"פ מדיניות האגף לא ניתן להוסיף קומה על סמך שטח עודף שהינו פחות מ 14 מ"ר. מוצע הגדלת מחסן קיים בהיתר בשטח של 10.27 מ"ר. פורסמה הקלה והיא "בניית מחסן יותר מ 12 מ"ר". ניתן להציע מחסן בכפוף להקלה עד 20 מ"ר, ע"כ אין מניעה לאשר את שטח המחסן. לגבי קונטור המחסן המוצע להרחבה (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) נראה לנכון להציע כהמשך לקיים ולא בצורה המוצעת. כמו"כ במידה וניתן יהיה להציע שטח עירי במרתף אזי יש		

לבטל את הכניסה הנפרדת למחסן מבחוץ היות והדבר אינו תואם את המדיניות והכניסה תהיה דרך המדרגות הפנימיות. יש להראות תכנית צל למחסן כולל גישה לדירה מעל (דירה מס' 3 ע"ג ההרמוניקה) ולהחתימו לתכנית הצל ולחילופין משלוח הודעות\ פרסום במידה ויידרש. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז אשר אינה עומדת בתקנות תכנון ובניה לעניין הגובה. הגובה המוצע הינו 2.27 מ' (נדרש 2.5 מ' לפחות), ע"כ לא ניתן לאשר. מוצע לחפור מעט בקרקע ע"מ שיהיה 2.5 מ' גובה אך הדבר איננו מקובל ולא ניתן לאשר. כמו"כ יש אזור במרפסת אשר מתחבר עם המרפסת הקיימת ויוצר עומק מרפסת של 3 מ' דבר אשר לא מתקבל, כנ"ל לגבי תכנית הצל למרפסת לדירה מעל. בנוסף במידה וניתן היה לאשר את המרפסת ניתן להציע 2 מ' או 40% לפי הנמוך. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נמצאו חתימות לבניה בשטח משותף בבקשה. נדרש לקבל 2/3 חתימות כנדרש בבניה בשטח משותף. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 30/05/2024. איכות סביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת.		

ע"פ הנראה המוצע נוגע בתת הקרקע ע"כ נדרש להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף. חיפוי "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת". יש לציין חיפי אבן כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י ארן יורם- עו"ד עבור תת חלקה 3 מתנגד. "נימוקי ההתנגדות המפורטים ימסרו במועד מאוחר יותר לאחר שיערכו בדיקות מתאימות. בכל מקרה אישור הבקשה לתוספת הבניה תפגע בצורה קשה בזכויות הקנייניות של השכנה הגב' שרה עוזרי גרנות. הגב' עוזרי חפצה לקבל אישור להשלמת גג 5% וידוע לה כי המבקש הבקשה מר דוד כהן מתנגד. אנחנו מבקשים לזמן אותנו לוועדה".		
הקלה במספח קומות בניית מחסן יותר מ12 מ"ר הטבלת מרפסת חריגה בקו בניין	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

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים עבור המוצע וכן לא נמצא במערכת 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף.

יש להשלים תנאי א.סביבה טרם דיון נוסף.

כמו"כ נראה שיידרש לפרסום חוזר ע"מ לקבל 6% הקלה כמותית.

פירוט תיקונים:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6249 שהופק בתאריך 02/07/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

בקומת קרקע מוצע מרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין- ראה פרוט בסעיף מרפסות.

בקומת מרתף מוצע תוספת שטח עיקרי החורגת ב-80 ס"מ מקו בניין אחורי.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג עד 10% בקיר עם פתחים.

יש לבטל כניסה בתת הקרקע המהווה כניסה נוספת לדירה ובכך ניתן יהיה לחרוג עד 30% בקיר ללא פתחים, במידה ויוצע חלון ניתן יהיה לחרוג עד 10% בהתאם לעיל.

שטחי בניה

שטח החלקה הינו 932 מ"ר

ע"פ תיק המידע אחוזי הבניה הם 50% בשתי קומות.

$932 \times 50\% = 466$ מ"ר.

$466/4 = 116.5$ מ"ר (החלק היחסי בנסח הטאבו שווה בכל הדיירים).

116.5 מ"ר ניתן לבנות עבור כל דייר.

ע"פ הסבר שטחים של ע"ב מבוקש על סמך 6% הקלה כמותית- אך לא פורסם בפתיחת

תיק.

במידה ויוצע שטח המתבסס על 6% הקלה יידרש לפרסום.

6% הקלה כמותית

הקלה זו מתאפשרת בתכנית אשר תאריך הפקדתה הינו עד 01/08/1989.

התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מתאר 62 המאפשרת תוספת 6% הקלה.

ע"פ ההנחיות השטח המתקבל מהקלה זו יתחלק ע"פ החלק בשטח המשותף בין תתי החלקות.

$$6\% \times 932 = 55.92 \text{ מ"ר}$$

$$55.92 / 4 = 13.98 \text{ מ"ר עבור כל דייר.}$$

סה"כ ניתן שטח דירה ניתן להציע עד $13.98 + 116.5 = 130.48$ (בכפוף לפרסום הקלה) מ"ר.

ע"פ עיון בהיתר מס' 81/1066.5 שאושר בשנת 2002 הדירה פוצלה ורשום ע"ג ההיתר בית כנסת.

לעניין השטחים נדרש לחשב את כל הבינוי כולל אזור זה שנכלל בשטחי הבניה של הדירה.

כמו"כ יש להוסיף את כל שטחי המבנה בחישוב השטחים של הרובוט- ראה תיק מס' 81/1066.10.

ע"פ עיון בהיתר שטח עיקרי קיים (לא מדויק יש להראות חישוב מלא בהתאם לעיל) 115.31 מ"ר

באם ע"ב אינו מעוניין לפרסם הקלה כמותית שטח עיקרי נותר הינו $116.5 - 115.31 = 1.19$ מ"ר.

באם התיק יופנה לפרסום עבור הקלה כמותית ניתן יהיה להציע 13.98 מ"ר נוספים.

סה"כ שטח דירה לא תעלה על 130.48 מ"ר.

במידה ויש דירה שקיבלה בהיתר מעל השטחים המותרים ע"פ החלקה יש להחסיר מהסך הכולל את השטחים שנוצלו.

כעת מוצע 6.82 מ"ר שטח עיקרי בקומת מרתף.

ע"פ האמור לעיל לא נותר שטחים מכוח התכנית (למעט 1.19 מ"ר) ויש לפרסם הקלה כמותית.

כמו"כ ע"פ מדיניות האגף לא ניתן להוסיף קומה על סמך שטח עודף שהינו פחות מ"ר 14.

מוצע הגדלת מחסן קיים בהיתר בשטח של 10.27 מ"ר.

פורסמה הקלה והיא "בניית מחסן יותר מ 12 מ"ר".

ניתן להציע מחסן בכפוף להקלה עד 20 מ"ר, ע"כ אין מניעה לאשר את שטח המחסן.

לגבי קונטור המחסן המוצע להרחבה (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) נראה לנכון להציע כהמשך לקיים ולא בצורה המוצעת.

כמו"כ במידה וניתן יהיה להציע שטח עירי במרתף אזי יש לבטל את הכניסה הנפרדת למחסן מבחוץ היות והדבר אינו תואם את המדיניות והכניסה תהיה דרך המדרגות הפנימיות.

יש להראות תכנית צל למחסן כולל גישה לדירה מעל (דירה מס' 3 ע"ג ההרמוניקה) ולהחתימו לתכנית הצל ולחילופין משלוח הודעות\ פרסום במידה ויידרש.

מרפסות זיז

מוצע מרפסת זיז אשר אינה עומדת בתקנות תכנון ובניה לעניין הגובה.

הגובה המוצע הינו 2.27 מ' (נדרש 2.5 מ' לפחות), ע"כ לא ניתן לאשר.

מוצע לחפור מעט בקרקע ע"מ שיהיה 2.5 מ' גובה אך הדבר איננו מקובל ולא ניתן לאשר.

כמו"כ יש אזור במרפסת אשר מתחבר עם המרפסת הקיימת ויוצר עומק מרפסת של 3 מ' דבר אשר לא מתקבל, כנ"ל לגבי תכנית הצל למרפסת לדירה מעל.

בנוסף במידה וניתן היה לאשר את המרפסת ניתן להציע 2 מ' או 40% לפי הנמוך.

תימוכין קניינים בשטח משותף

לא נמצאו חתימות לבניה בשטח משותף בבקשה.

נדרש לקבל 2/3 חתימות כנדרש בבניה בשטח משותף.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 30/05/2024.

איכות סביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת.

ע"פ הנראה המוצע נוגע בתת הקרקע ע"כ נדרש להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף.

חיפוי

"קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת".

יש לציין חיפי אבן כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות.

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י ארן יורם- עו"ד עבור תת חלקה 3 מתנגד.

"נימוקי ההתנגדות המפורטים ימסרו במועד מאוחר יותר לאחר שיערכו בדיקות מתאימות. בכל מקרה אישור הבקשה לתוספת הבניה תפגע בצורה קשה בזכויות הקנייניות של השכנה הגב' שרה עוזרי גרנות. הגב' עוזרי חפצה לקבל אישור להשלמת גג 5% וידוע לה כי המבקש הבקשה מר דוד כהן מתנגד. אנחנו מבקשים לזמן אותנו לוועדה".

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2022/0461.00</u>
מספר סידורי	<u>84</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה למבנה קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	והבה נפוליון
עורך הבקשה	אדריכל גורן דורית
מתכנן השלד	מהנדס ענבר דניאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עוזיה 16, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30008	68	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	68	אזור מגורים 1 מיוחד	610
30008ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא קיימים היתרים קודמים בחלקה.

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בית פרטי בן קומה אחת. הבניין הינו לשימור ומסווג כבניין אופיני.

הבניין נימצא עוזיה 16 המושבה הגרמנית, גוש: 30008, חלקה: 68.

מצב מוצע:

במסגרת הבקשה מוצע ים:

קומת מרתף הכוללת 4 מחסנים, מדרגות ומעלית, תוספת 3 קומות חדשות, ממ"דים ומרפסות וחדר יציאה לגג.

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות, מ- 3 קומות ל- 4 קומות.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5 % לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה.

הקלה בשיעור 5% בגין מעלית.

חריגה מקו בניין קדמי בהתאם לבנייני הרחוב הבנויים בחריגה על אותו הקו- .

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 68.

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

התיק.

מדובר בבעלים יחידים בחלקה וכל בעלי הזכות בנכס הם גם המבקשים. התקבלו 100% חתימות בעלים.

לבקשה התקבלו 2 התנגדויות אשר יפורטו בסעיף התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30/07/2023 ונדחה במתכונת המוצעת לאור אי השלמת כל התיקונים הנדרשים וכן טרם התקבל אישור שימור לבקשה וזאת כתנאי לדיון. פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 29/01/2024, התקבל חידוש טיפול בתיק בתאריך 06/02/2024.	

כעת לאחר החידוש פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 01/06/2024. לבקשת ע"ב לחדש את הטיפול בתיק הוחלט להחזיר לדיון בוועדה עם אותה המלצה מדיון קודם מתאריך 30/07/2023 למשך 120 יום נוספים. כל סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 30/07/2023 נותרו בעינם. התיק עולה לוועדה ע"מ לאפשר הארכה נוספת ואחרונה בהחלט. 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: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30/07/2023 ונדחה במתכונת המוצעת לאור אי השלמת כל התיקונים הנדרשים וכן טרם התקבל אישור שימור לבקשה וזאת כתנאי לדיון. פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 29/01/2024, התקבל חידוש טיפול בתיק בתאריך 06/02/2024. כעת לאחר החידוש פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 01/06/2024.	04/07/2024	חוות דעת תכנונית

לבקשת ע"ב לחדש את הטיפול בתיק הוחלט להחזיר לדיון בוועדה עם אותה המלצה מדיון קודם מתאריך 30/07/2023 למשך 120 יום נוספים. כל סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 30/07/2023 נותרו בעינם. התיק עולה לוועדה ע"מ לאפשר הארכה נוספת ואחרונה בהחלט.		
התיק מובא לדחיה היות וקיימת חריגה במס' הקומות, ממילא בגובה ובשטחי הבניה וכן חריגה מקווי הבניין. חריגות אלו מהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות ולא ניתן לאשר את הבקשה. לא התקבל היתר מקורי לבניין או לחילופין תצ"א עבור הוכחת בניה בהיתר. הבנין מסווג כבניין אופיני, התיק לא הופנה לשימור וממילא לא התקבלה חוו"ד. לא ניתן לאשר את הבקשה ללא קבלת חוו"ד חיובית של מחלקת השימור הכוללת התיחסות לכלל הסעיפים שיפורטו להלן. כמו כן עבור ממ"ד, מרפסת זיז, קומת עמודים מפולשת, חניה ומחסנים יש צורך לפרסם הקלה, לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק. כאשר עבור הקלה למרפסת זיז קומת עמודים מפולשת ממ"ד וחניה מותנת באישור מחלקת שימור. קיימים תנאים נוספים טרם דיון שלא הושלמו. לסיכום- יש לתקן את ההרמוניקה ע"פ הערות המפורטת לעיל והערות הרמוניקה a ולקבל את אישור מחלקת השימור. לאחר קבלת אישור המחלקה ומחלקת שימור יש לצאת	30/07/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לפרסום אודות התכנון החדש וההקלות החסרות ולהשלים תנאים טרם דיון שנדחו. סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעת קומה רביעית בהקלה מכח תקנות סטייה ניכרת, היות והתב"ע מעגנת בסעיף סטייה ניכרת את מס' הקומות לא ניתן לבקש תוספת קומה בהקלה וכל חריגה מהוראות התכנית תהווה סטייה ניכרת. כמו כן מוצעת תוספת בחריגה מקו בניין צידי המהווה סטייה ניכרת לתקנות. יפורט בהמשך בסעיף מס' קומות שטחים וקווי בניין. קווי בניין: קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 2878 וע"פ תכנית המתאר 62. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5728 שהוגש מיום 23/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, עמודים תומכים לקומה נוספת, בינוי ומרפסת גג. ראה פירוט בסעיפים הרלוונטים. הבניין המבוקש מסווג כבניין אופיני. יש לציין כי ע"פ מפת המדידה המצורפת המבנה הקיים שבחלקה בנוי בחריגה מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה או לחילופין תצ"א מלפני 67 אשר תוכיח קיום המבנה דאז. היות והבנין מסווג כבניין אופיני מסתבר כי הינו קיים בהיתר. נדרש תצ"א מלפני 67 עבור הוכחת בניה בהיתר.		

ע"פ סעיף 10, ו: "במידה והקירות של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך פגיעה בהם." מוצעת תוספת בניה אשר חלקה הינה ע"ג קונטור מבנה קיים אשר ניתן יהיה לאשר בכפוף למפורט בהמשך לאחר הצגת היתר / תצ"א או תשריט רלוונטי, וחלקה ע"ג עמודים אשר חורגים מקו בניין צידי- צפוני. בחינת התוספת המבוקשת ע"ג על עמודים חדשים וחורגת מקו בניין צידי: קיים מרווח של 4 מ' בחזית צידית בין קו הבניין לגבול החלקה. (יצוין כי ע"פ המפה שהתקבלה ממחלקת מידע קיים פירוט לעניין החזיתות, לא קיימת חזית אחורית בחלקה זו. קיימות 2 חזיתות קדמיות ו2 חזיתות צידיות.) ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לחזית צידית בקיר עם פתחים בשיעור של עד 10% מהמרווח ומלבד שישאר 2.70 מ' לפחות מגבול המגרש. התוספת המוצעת חורגת בכ-60 ס"מ מעבר ל 40 ס"מ המתאפשרים בשיעור 10% המותרים, ומהווה סטיה ניכרת. מעבר לחריגה התוספת מוצעת ע"ג עמודים המייצרים קומת עמודים מפולשת אשר לא ניתנת לאישור ע"פ סעיף 9(ה). כמו כן במידה ותפורסם הקלה ותתקבל חוו"ד חיובית ממחלקת שימור אזור מקורה זה ע"פ התקנות (חישובי שטחים סעיף 4(ט) הינו שטח שירות ויש להמציא מקור שטח עבורו. כמו כן ע"פ סעיף 10, ז: "קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים" בוצע הליך פרסומי בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק, ופרסומה הקלה לחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לבנין הרחוב הבנויים בחריגה על אותו הקו. במידה והחריגה תאושר ע"פ הפירוט שלעיל יידרש להגיש תרשים המשקף את הבניה הקיימת מצומת לצומת עבור בקשת ההקלה. מס' קומות: ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)		

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעת קומה רביעית בהקלה מכח תקנות סטיה ניכרת מעבר ל3 המותרות מכח התכנית, היות והתב"ע מעגנת בסעיף סטיה ניכרת את מס' הקומות לא ניתן לבקש תוספת קומה בהקלה וכל חריגה מהוראות התכנית תהווה סטיה ניכרת. קומה רביעית זו מהווה סטיה ניכרת ויש להסירה מהבקשה. היות וכך ההקלות עבור תוספת קומה ו- 2.5% לקומה נוספת מתיתרות. יש להסירן מרשימת ההקלות. גובה בניה: ע"פ סעיף 9, ג "קירוי הבנינים יהא באחת משתי האפשרויות הבאות או בשילובן: ... (2) גג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור בסעיפים 1-2 לעיל." מוצעת כאמור קומה רביעית בהקלה אשר מקורה בגג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין. גובה פני מעקה מוצע 15.99 מ' מפני הקרקע הסופיים , וכן הבלטת מבנה מעלית ב- 1.5 מ' ממפלס המעקה הבנוי המוצע. כאמור קומה זו הינה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין מס' קומות, ממילא לא ניתן לאשר את גובה הבניין החורג בגובהו מהוראות התכנית. יש לצמצם את מס' הקומות למותר ע"פ תב"ע ובהתאם גם את גובה הבינוי ע"פ ההוראות בסעיף 9, ג. לאחר תיקון התכנית ניתן יהיה לשוב ולבחון את עניין גובה המבנה.		

שטחי בניה: ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש ו 1% לקומה בגין מגרש פינתי. שטח מגרש: 610 מ"ר שטח מירבי לבניה: מ"ר $457.5 = 610 * 75\%$ 1% לקומה: 18.3 מ"ר $= 610 * 0.01 = 6.1 * 3$ סה"כ שטח בניה מירבי: $457.5 + 18.3 = 475.8$ שטח עיקרי קיים + מוצע כפי שמוצג בהרמוניקה : 521.58 מ"ר. כפי שנרשם לעיל מוצעת קומה רביעית המהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות ו 2.5% המבוקשים אודותיה מהווים סטיה ניכרת לענין שטחים. על ע"ב להציג היתר למבנה / תצ"א מלפני 67 / תשריט, וכן לתקן את התכנית ע"פ ההערות שפורטו בסעיפים לעיל. כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את יתרת הזכויות מכח תב"ע + 1% לבנין פינתי ואת סך השטחים המבוקשים. רק לאחר התיקונים הנ"ל ניתן יהיה לבחון את התכנית לענין שטחים. קיזוז עובי קירות: ע"פ נוהל המחלקה נדרש לחשב עובי קיר 35 ס"מ כש. עיקרי בין בקיר קיים ובין במוצע. בין 35-50 ס"מ ניתן לבצע הורדה, מעל 50 ס"מ יחושב כש. שירות מסל השטחים שבתכנית. ע"ב מציג קיר בעובי 40 ס"מ כולל אבן, ניתן לחשב עד 35 ס"מ כש. עיקרי. אישור מהנדס עיר-שפ"ע: ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" התקבל אישור מחלקת שפ"ע.		

יודש כי טרם דיון נוסף יש לבדוק התאמה בין אישור שפ"ע שהתקבל (סקר עצים) לפיתוח וחניה מוצעים. מרפסות זיז: מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 יח"ד במפלסים $+7.48 + 3.85$ ע"פ סעיף 9(ד) בבניין אופיני לא תותר מרפסת זיז. לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ללא פרסום הקלה ואישור מחלקת שימור. במידה ויתקבל האישור המרפסות יבחנו ע"פ התקנות. מרפסות גג: מפלס $+11.11$ קומה ג' בקומה זו מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית מערבית- קדמית וחורגת מקו בנין צידי לכיוון חזית צפון. כפי שנרשם בסעיף קומות, קומה זו מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר, ממילא לא ניתן לאשר את המרפסת ויש להסירה מהבקשה יחד עם הסרת הקומה. חניה: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 9.ט "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים, לדעת מהנדס העיר, שימור כגון גדרות, עצים ויוכ"ב." התקבל אישור הסדרי תנועה אודות 7 מקומות חניה, יצויין כי ע"ג התכנית המאושרת מוצעות בפועל 8 חניות.		

החניות אינן מוטמעות ע"ג ההרמוניקה ואף מוצגות חניות שונות מאישור הסדרי תנועה. יש להתאים את תכנית הפיתוח כולל החניות ע"פ הנחיות התב"ע בסעיף זה ולקבל אישור שימור והסדרי תנועה לכך. במידה ומבוקש תכנון השונה מהוראות התב"ע, השינוי יצריך פרסום הקלה ואישור מחלקת השימור. פיתוח: יש לתת התיחסות לשיפועים וניקוזים באזורים המרוצפים. יש לתת התיחסות לאישור מחלקת תברואה ולהטמיע את מיקום ביתן האשפה ע"ג תכנית הפיתוח תוך שמירה על גישה מוצנעת ואסטטית לביתן. לא ניתנה התיחסות לבלוני גז ולמיקום, יש לתכנן. חניה- ע"פ המפורט בסעיף חניה שלעיל. מדרגות פיתוח: מוצעות מדרגות פיתוח המתוכננות במרווח צידי לכיוון חזית צפונית. ע"פ תקנות בניה במרווחים 4.09 (9) מותרות במרווח מדרגות פיתוח לחצרות ובלבד שגובהם לא יעלה על 1.5 מטרים. מדרגות הפיתוח המוצעות עומדות בתקנות וגובהם אינו עולה על 1.5 מ' המותרים. מדרגות כניסה לבניין: ע"פ תכנית המדידה gisi קיימות מדרגות כניסה לבניין מיכון חזית קדמית – דרומית, לא מובן האם קיים בהם שינוי או שהם נותרות כפי שהן, על ע"ב לציין בקונטור אדום את השינויים / תוספות בתכנית הפיתוח וכן לקבל את אישור מחלקת השימור לשינויים במידה וקיימים. מעלית ומדרגות: מתוכננות מדרגות ומעלית עבור שימוש הקומות החדשות. התכנון הינו בתחום מבואה קיימת בקומת הקרקע והשלמת המבואה לכל אורך הבניין. המבואה קיימת חלקה בתחום קווי הבניין וחלקה חורגת מהן לכיוון חזית קדמית דרומית. לא התקבל היתר מקורי ע"מ שניתן יהיה לבחון האם המבואה בנויה בהיתר וממילא מתאפשר להגביה גם בתחום חריגה מקו בניין. יש להציג היתר מקורי / תצ"א.		

5% הקלה מעלית: מבחינת ההקלה נראה כי במקרה זה הבניין אינו זכאי לקבלת הקלה זו היות ו5% תוספת לשטחי הבניה מכוח סעיף 9 לתקנות סטיה ניכרת בגין בניית מעלית, ניתן בכפוף לכך כי מדובר בבניין גבוה כהגדרתו בחוק, אשר מחויב במעלית. דהיינו שההפרש בין מפלס הרצפה בכניסה הקובעת למגורים לבין מפלס הרצפה של הקומה העליונה הוא לפחות 13 מ'. ואז ניתן לקבל את השטח ללא אבחנה האם הוא עיקרי או שירות. במקרה זה גובה מקסימלי המותר לבניה כפי שפורט בסעיף מס' קומות ע"פ סעיף 9, ג' "2 ...) גג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור בסעיפים 1-2 לעיל. "סעיף מס' קומות כאמור מעוגן בסטיה ניכרת ולא ניתן להגביה את המבנה מעבר % מעלית ויש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות. ניתן לקבל את המעלית מכח תב"ע 5022 שהינה תב"ע כלל עירונית. לענין הבלטת מבנה המעלית- יש לשמור על הגובה המוצע גם ביחס להורדת הקומה ע"פ סעיף 9, ג' שלעיל. לענין חישוב מעלית- יש לחשב את קירות פיר המעלית כש. שירות לכל אורך הפיר. חישוב המדרגות: יחושבו ע"פ תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות, את מהלכי המדרגות ופודסט הביניים לרבות פודסט היצאה לגג ניתן להוריד מחישוב השטחים. כמו כן במידה והמבואה ניתנת לאישור יש לחשב את עובי הקיר בהתאם. חדר יציאה לגג: מוצע חדר יציאה לגג בגובה 2.50 מ'. כאמור במידה וניתן לאשר את חדר המדרגות כמפורט לעיל, לא ניתן לאשר את ח. היציאה לגג במתכונת ובגובה המוצעה. חדר יציאה לגג הינו חדר שירות ולא יעלה על 2.20 מ'. כמו כן יש לשים לב לגובה הסופי של חדר זה לאחר התיקונים הכלליים.		

מחסנים: מוצעת קומת מרתף במפלס 2.60- המתוכננת עבור מחסנים לדירה הקיימת ולדירות המוצעות. שטח החלל כ- 23.09 מ"ר. מוצעים 4 מחסנים עבור הדירות המבוקשות. לא ניתן לבחון את שטח המחסנים היות וקימת בעיה בהצגת השטחים ובמספרי הקומות המוצעות. על ע"ב להציג תכנית מתוקנת הכוללת את פירוט השטחים כנדרש לעיל ורק לאחר מכן ניתן יהיה לבחון את המחסנים. ממ"ד: תכנון ומיקום הממ"ד ומיקומו מותנה בחו"ד חיובית של מחלקת השימור. היתרים קודמים: היות ולא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה. על ע"ב להמציא היתר / תצ"א או תיק תיעוד. לאחר קבלת תיק התיעוד יש לוודא התאמה למוצג בתכנית. אישור שימור / אישור מהנדס עיר לבנין אופייני: ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור, הבניין לשימור ומסווג כבנין אופיני תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני. לאחר תיקון ההרמוניקה יש לקבל את חו"ד החיובית של מחלקת השימור ואת הנחיותיה לתכנית הן לעניין התוספת המוצעת והן לעניין ההריסות המוצעות.		

הוראות בניה: ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י': "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור לתכנית. תנאים לדין: איכות הסביבה – התקבלה דחייה מתאריך 01/05/2023 ע"י המערכת. מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק, תנאי נוסף ידנית. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. ההתנגדויות קיימות בארכיב האופטי של התיק. יצוין כי המתנגדים הינם מבנינים סמוכים. להלן תמצית ההתנגדויות: מתנגד ראשון: " מתן הייתר יגרום להסתרת אור השמש מהבניין בו מצויה דירת המתנגדת ולפגיעה בנוף. כמו כן, מתן ההיתר ישנה את אופי הרחוב, ויגרום ליצירת רעש ברחוב שהינו רחוב שקט. מתן ההיתר יגרום ליצירת בעיות חניה קשות שגם כך קיימות ברחוב . מתנגד שני: " בבדיקה מול עורכי דין בתחום הבקשה להיתר הבניה חורגת מכל נורמה סבירה ומקובלת הן לאזור והן לאחוזי הבניה של המבנה עצמו, ודין בקשת ההיתר כפי שהוא		

להדחות. עד היום מדובר בבית פרטי בלבד, אשר מאפשר מרחב אוירי פתוח שהיא נחלת ואופי הרחוב והשכונה השקטה. בניין 4 וחצי קומות - למעשה 5 קומות אם התוספת למעלית לגג ששוב נוגד את ההיתרים המקובלים באזור בפרט - הזכויות וההיתרים המקובלים מדברים על 3 קומות בלבד. הרחוב הצר לא מספיק להכיל עוד בניין רב קומות ודיירים. כנ"ל מדובר באזור עם מחסור חמור בחניה. בנוסף, הבניין הגבוה יפגע אנושות בפרטיות של הדיירים בעלי הגינות מסביב אשר כיום ולאורך כול השנים נהנים מפרטיות, הבניין החדש משקיף ישירות לתוך הגינות, ודירות של שכנים. ולבעלי הגינות בפרט. הנ"ל פוגעה בערך הדירות ברחוב אשר ביקשו רחוב שקט ופרטי. כעת הבקשה כאמור מובאת לדחיה. כאשר הבקשה תתוקן תאושר ותופנה לפרסום חוזר תבחן ההתנגדות בשנית ויוחלט באם לזמן את המתנגדים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

כפיפות לתכנית המתאר 62 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעת קומה רביעית בהקלה מכח תקנות סטייה ניכרת, היות והתב"ע מעגנת בסעיף סטייה ניכרת את מס' הקומות לא ניתן לבקש תוספת קומה בהקלה וכל חריגה מהוראות התכנית תהווה סטייה ניכרת. כמו כן מוצעת תוספת בחריגה מקו בניין צידי המהווה סטייה ניכרת לתקנות. יפורט בהמשך בסעיף מס' קומות שטחים וקווי בניין. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: קווי בניין: קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 2878 וע"פ תכנית המתאר 62.		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5728 שהוגש מיום 23/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, עמודים תומכים לקומה נוספת, בינוי ומרפסת גג. ראה פירוט בסעיפים הרלוונטיים. הבניין המבוקש מסווג כבניין אופיני. יש לציין כי ע"פ מפת המדידה המצורפת המבנה הקיים שבחלקה בנוי בחריגה מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה או לחילופין תצ"א מלפני 67 אשר תוכיח קיום המבנה דאז. היות והבנין מסווג כבניין אופיני מסתבר כי הינו קיים בהיתר. נדרש תצ"א מלפני 67 עבור הוכחת בניה בהיתר. ע"פ סעיף 10, ו: "במידה והקירות של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך פגיעה בהם." מוצעת תוספת בניה אשר חלקה הינה ע"ג קונטור מבנה קיים אשר ניתן יהיה לאשר בכפוף למפורט בהמשך לאחר הצגת היתר / תצ"א או תשריט רלוונטי, וחלקה ע"ג עמודים אשר חורגים מקו בניין צידי- צפוני. בחינת התוספת המבוקשת ע"ג על עמודים חדשים וחורגת מקו בניין צידי: קיים מרווח של 4 מ' בחזית צידית בין קו הבניין לגבול החלקה. (יצוין כי ע"פ המפה שהתקבלה ממחלקת מידע קיים פירוט לעניין החזיתות, לא קיימת חזית אחורית בחלקה זו. קיימות 2 חזיתות קדמיות ו2 חזיתות צידיות.) ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לחזית צידית בקיר עם פתחים בשיעור של עד 10% מהמרווח ומלבד שישאר 2.70 מ' לפחות מגבול המגרש. התוספת המוצעת חורגת בכ-60 ס"מ מעבר ל 40 ס"מ המתאפשרים בשיעור 10% המותרים, ומהווה סטיה ניכרת. מעבר לחריגה התוספת מוצעת ע"ג עמודים המייצרים קומת עמודים מפולשת אשר לא ניתנת לאישור ע"פ סעיף 9(ה). כמו כן במידה ותפורסם הקלה ותתקבל חו"ד חיובית ממחלקת שימור אזור מקורה זה ע"פ התקנות (חישובי		

שטחים סעיף 4(ט) הינו שטח שירות ויש להמציא מקור שטח עבורו. כמו כן ע"פ סעיף 10, ז: "קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים" בוצע הליך פרסומי בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק, ופרסומה הקלה לחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לבנין הרחוב הבנויים בחריגה על אותו הקו. במידה והחריגה תאושר ע"פ הפירוט שלעיל יידרש להגיש תרשים המשקף את הבניה הקיימת מצומת לצומת עבור בקשת ההקלה. מס' קומות: ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעת קומה רביעית בהקלה מכח תקנות סטיה ניכרת מעבר ל3 המותרות מכח התכנית, היות והתב"ע מעגנת בסעיף סטיה ניכרת את מס' הקומות לא ניתן לבקש תוספת קומה בהקלה וכל חריגה מהוראות התכנית תהווה סטיה ניכרת. קומה רביעית זו מהווה סטיה ניכרת ויש להסירה מהבקשה. היות וכך ההקלות עבור תוספת קומה ו- 2.5% לקומה נוספת מתיתרות. יש להסירן מרשימת ההקלות. גובה בניה: ע"פ סעיף 9, ג "קירוי הבנינים יהא באחת משתי האפשרויות הבאות או בשילובן: ... 2) גג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור בסעיפים 1-2 לעיל." מוצעת כאמור קומה רביעית בהקלה אשר מקורה בגג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין.		

גובה פני מעקה מוצע 15.99 מ' מפני הקרקע הסופיים , וכן הבלטת מבנה מעלית ב- 1.5 מ' ממפלס המעקה הבנוי המוצע. כאמור קומה זו הינה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין מס' קומות, ממילא לא ניתן לאשר את גובה הבניין החורג בגובהו מהוראות התכנית. יש לצמצם את מס' הקומות למותר ע"פ תב"ע ובהתאם גם את גובה הבינוי ע"פ ההוראות בסעיף 9,ג. לאחר תיקון התכנית ניתן יהיה לשוב ולבחון את עניין גובה המבנה. מס' יח"ד: התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה, ע"כ נושא יח"ד נבחן ע"פ מסמך הנחיה מנהלית ותקנות התכנון והבניה. שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ 33 מ"ר, וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. מוצעות 3 דירות נוספות אשר 2 מתוכן שטחן הינו כ- 147 מ"ר לא כולל ממ"ד, ודירה נוספת בשטח של כ- 117 מ"ר לא כולל ממ"ד. הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי החלקה. ניתן לראות כי מס' יח"ד המוצעות עומדות בתקנות. יצוין כי הדירה השלישית מתוכננת בקומה רביעית אשר כאמור לא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת למס' קומות. שטחי בניה: ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש ו1% לקומה בגין מגרש פינתי. שטח מגרש: 610 מ"ר שטח מירבי לבניה: מ"ר 457.5 = 610*75% 1% לקומה: 18.3 מ"ר = 610*0.01=6.1*3		

סה"כ שטח בניה מירבי: $457.5+18.3=475.8$ שטח עיקרי קיים + מוצע כפי שמוצג בהרמוניקה : 521.58 מ"ר. כפי שנרשם לעיל מוצעת קומה רביעית המהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות ו 2.5% המבוקשים אודותיה מהווים סטיה ניכרת לענין שטחים. על ע"ב להציג היתר למבנה / תצ"א מלפני 67 / תשריט, וכן לתקן את התכנית ע"פ ההערות שפורטו בסעיפים לעיל. כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את יתרת הזכויות מכח תב"ע + 1% לבנין פינתי ואת סך השטחים המבוקשים. רק לאחר התיקונים הנ"ל ניתן יהיה לבחון את התכנית לענין שטחים. ש.שירות: מוצעת עמודת ממ"דים. מוצעת קומת מרתף עבור מחסנים כולל גישה לקומה ע"י מדרגות ומעלית מוצעת מעלית וח. מדרגות. מוצעות מרפסות זיז. ראה פירוט בהמשך ע"פ הסעיפים הרלוונטים. קיזוז עובי קירות: ע"פ נוהל המחלקה נדרש לחשב עובי קיר 35 ס"מ כש. עיקרי בין בקיר קיים ובין במוצע. בין 35-50 ס"מ ניתן לבצע הורדה, מעל 50 ס"מ יחושב כש. שירות מסל השטחים שבתכנית. ע"ב מציג קיר בעובי 40 ס"מ כולל אבן, ניתן לחשב עד 35 ס"מ כש. עיקרי. אישור מהנדס עיר-שפ"ע:		

ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" התקבל אישור מחלקת שפ"ע. יודש כי טרם דיון נוסף יש לבדוק התאמה בין אישור שפ"ע שהתקבל (סקר עצים) לפיתוח וחניה מוצעים. מרפסות זיז: מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 יח"ד במפלסים $+3.85 +7.48$. ע"פ סעיף 9(ד) בבניין אופיני לא תותר מרפסת זיז. לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ללא פרסום הקלה ואישור מחלקת שימור. במידה ויתקבל האישור המרפסות יבחנו ע"פ התקנות. מרפסות גג: מפלס $+11.11$ קומה ג' בקומה זו מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית מערבית- קדמית וחורגת מקו בנין צידי לכיוון חזית צפון. כפי שנרשם בסעיף קומות, קומה זו מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר, ממילא לא ניתן לאשר את המרפסת ויש להסירה מהבקשה יחד עם הסרת הקומה. דודים וקולטי שמש: ע"פ סעיף 22 בהוראות התכנית בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. מוצעים דודים המתוכננים בהתחשב במעקה האבן הבנוי בגג.		

חניה: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 9.ט "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים, לדעת מהנדס העיר, שימור כגון גדרות, עצים ויוכ"ב." התקבל אישור הסדרי תנועה אודות 7 מקומות חניה, יצוין כי ע"ג התכנית המאושרת מוצעות בפועל 8 חניות. החניות אינן מוטמעות ע"ג ההרמוניקה ואף מוצגות חניות שונות מאישור הסדרי תנועה. יש להתאים את תכנית הפיתוח כולל החניות ע"פ הנחיות התב"ע בסעיף זה ולקבל אישור שימור והסדרי תנועה לכך. במידה ומבוקש תכנון השונה מהוראות התב"ע, השינוי יצריך פרסום הקלה ואישור מחלקת השימור. פיתוח: יש לתת התיחסות לשיפועים וניקוזים באזורים המרוצפים. יש לתת התיחסות לאישור מחלקת תברואה ולהטמיע את מיקום ביתן האשפה ע"ג תכנית הפיתוח תוך שמירה על גישה מוצנעת ואסטטית לביתן. לא ניתנה התיחסות לבלוני גז ולמיקום, יש לתכנן. חניה- ע"פ המפורט בסעיף חניה שלעיל. מדרגות פיתוח: מוצעות מדרגות פיתוח המתוכננות במרווח צידי לכיוון חזית צפונית. ע"פ תקנות בניה במרווחים 4.09 (9) מותרות במרווח מדרגות פיתוח לחצרות ובלבד שגובהם לא יעלה על 1.5 מטרים. מדרגות הפיתוח המוצעות עומדות בתקנות וגובהם אינו עולה על 1.5 מ' המותרים. מדרגות כניסה לבניין: ע"פ תכנית המדידה gisi קיימות מדרגות כניסה לבניין מיכון חזית קדמית – דרומית, לא מובן האם קיים בהם שינוי או שהם נותרות כפי שהן, על ע"ב לציין		

בקונטור אדום את השינויים / תוספות בתכנית הפיתוח וכן לקבל את אישור מחלקת השימור לשינויים במידה וקיימים. מעלית ומדרגות: מתוכננות מדרגות ומעלית עבור שימוש הקומות החדשות. התכנון הינו בתחום מבואה קיימת בקומת הקרקע והשלמת המבואה לכל אורך הבניין. המבואה קיימת חלקה בתחום קווי הבניין וחלקה חורגת מהן לכיוון חזית קדמית דרומית. לא התקבל היתר מקורי ע"מ שניתן יהיה לבחון האם המבואה בנויה בהיתר וממילא מתאפשר להגביה גם בתחום חריגה מקו בניין. יש להציג היתר מקורי / תצ"א. 5% הקלה מעלית: מבחינת ההקלה נראה כי במקרה זה הבניין אינו זכאי לקבלת הקלה זו היות ו5% תוספת לשטחי הבניה מכוח סעיף 9 לתקנות סטיה ניכרת בגין בניית מעלית, ניתן בכפוף לכך כי מדובר בבניין גבוה כהגדרתו בחוק, אשר מחויב במעלית. דהיינו שההפרש בין מפלס הרצפה בכניסה הקובעת למגורים לבין מפלס הרצפה של הקומה העליונה הוא לפחות 13 מ'. ואז ניתן לקבל את השטח ללא אבחנה האם הוא עיקרי או שירות. במקרה זה גובה מקסימלי המותר לבניה כפי שפורט בסעיף מס' קומות ע"פ סעיף 9, ג' "2 ...) גג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור בסעיפים 1-2 לעיל. "סעיף מס' קומות כאמור מעוגן בסטיה ניכרת ולא ניתן להגביה את המבנה מעבר לכך, ולכן המבנה אינו זכאי להקלה אודות 5% מעלית ויש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות. ניתן לקבל את המעלית מכח תב"ע 5022 שהינה תב"ע כלל עירונית. לענין הבלטת מבנה המעלית- יש לשמור על הגובה המוצע גם ביחס להורדת הקומה ע"פ סעיף 9, ג' שלעיל. לענין חישוב מעלית- יש לחשב את קירות פיר המעלית כש. שירות לכל אורך הפיר. חישוב המדרגות: יחושבו ע"פ תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות, את מהלכי המדרגות ופודסט הביניים לרבות פודסט היצאה לגג ניתן להוריד מחישוב		

השטחים. כמו כן במידה והמבואה ניתנת לאישור יש לחשב את עובי הקיר בהתאם. חדר יציאה לגג: מוצע חדר יציאה לגג בגובה 2.50 מ'. כאמור במידה וניתן לאשר את חדר המדרגות כמפורט לעיל, לא ניתן לאשר את ח. היציאה לגג במתכונת ובגובה המוצעה. חדר יציאה לגג הינו חדר שירות ולא יעלה על 2.20 מ'. כמו כן יש לשים לב לגובה הסופי של חדר זה לאחר התיקונים הכלליים. מחסנים: מוצעת קומת מרתף במפלס 2.60- המתוכננת עבור מחסנים לדירה הקיימת ולדירות המוצעות. שטח החלל כ- 23.09 מ"ר. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים: בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מוצעים 4 מחסנים עבור הדירות המבוקשות. לא ניתן לבחון את שטח המחסנים היות וקיימת בעיה בהצגת השטחים ובמספרי הקומות המוצעות. על ע"ב להציג תכנית מתוקנת הכוללת את פירוט השטחים כנדרש לעיל ורק לאחר מכן ניתן יהיה לבחון את המחסנים. ממ"ד: מוצעת עמודת ממ"דים עבור הדירה הקיימת והדירות המוצעות. העמודה פונה לחזית צידית – מזרחית וחורגת מקונטור הבניין האופיני הקיים.. ע"פ הנחיות המחלקה תותר סטיה מקו הבנין בהתאם		

להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. שטח הממ"ד כ- 13.70 מ"ר. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. מיקום הממ"ד- קיימת עדיפות לתכנון ממ"ד בחזית אחורית, ע"פ קווי הבניין שהתקבלו בתיק הנוכחי קיימות 2 חזיתות קידמיות ושתי חזיתות צידיות. הממ"ד מתוכנן בחזית צידית, והקיר הפונה לחלקה הצמודה אטום ללא חלון. תימוכין קנינים עבור תוספת ממ"ד – היות ומדובר בבעלים יחיד אין צורך בתימוכין קניניים. תכנית צל- כאמור מוצעים ממ"דים לכלל הדירות. יש להדגיש ולציין כי תכנון הממ"ד ומיקומו מותנה בחו"ד חיובית של מחלקת השימור. תימוכין קנינים: היות ומדובר בבעלים יחידים בחלקה, סעיף זה אינו רלוונטי. היתרים קודמים: היות ולא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה. על ע"ב להמציא היתר / תצ"א או תיק תיעוד. לאחר קבלת תיק התיעוד יש לוודא התאמה למוצג בתכנית. אישור שימור / אישור מהנדס עיר לבניין אופייני: ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור, הבניין לשימור ומסווג כבנין אופיני תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני. לאחר תיקון ההרמוניקה יש לקבל את חו"ד החיובית של מחלקת השימור ואת הנחיותיה לתכנית הן לעניין התוספת המוצעת והן לעניין ההריסות המוצעות.		

נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38: לא נדרש בהוראות התכנית, ולא נדרש בהצהרת המהנדס. הוראות בניה: ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י': "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור לתכנית. עצים לשימור: ע"פ סעיף 15 א.: "בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר." התקבל אישור שפ"ע בתאריך 01/02/2023 ונוספה הערה: "הסקר מקובל לקידום התיק. יש להגיש ערבות בנקאית על סך 15,000 עבור שימור עצים בוגרים. ומכתב התחייבות לעבודה זהירה ולשימור עצים. אין נטיעה חילופית" הוסף תנאי ידני לקבלת היתר עבור הגשת הערבות הנדרשת. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחייה מתאריך 01/05/2023 ע"י המערכת. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 01/02/2023 ע"י באייר ורה.		

מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק, תנאי נוסף ידנית. תברואה- התקבל אישור בתאריך 23/01/2023 ע"י מנול כץ מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 23/02/2023 ע"י חמארשה דאנא. הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 30/03/2023 ע"י שעיו גאולה התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. ההתנגדויות קיימות בארכיב האופטי של התיק. יצוין כי המתנגדים הינם מבנינים סמוכים. להלן תמצית ההתנגדויות: מתנגד ראשון: " מתן הייתר יגרום להסתרת אור השמש מהבניין בו מצויה דירת המתנגדת ולפגיעה בנוף. כמו כן, מתן ההיתר ישנה את אופי הרחוב, ויגרום ליצירת רעש ברחוב שהינו רחוב שקט. מתן ההיתר יגרום ליצירת בעיות חניה קשות שגם כך קיימות ברחוב . מתנגד שני: " בבדיקה מול עורכי דין בתחום הבקשה להיתר הבניה חורגת מכל נורמה סבירה ומקובלת הן לאזור והן לאחוזי הבניה של המבנה עצמו, ודין בקשת ההיתר כפי שהוא להדחות. עד היום מדובר בבית פרטי בלבד, אשר מאפשר מרחב אוירי פתוח שהיא נחלת ואופי הרחוב והשכונה השקטה. בניין 4 וחצי קומות - למעשה 5 קומות אם התוספת למעלית לגג ששוב נוגד את ההיתרים המקובלים באזור בפרט - הזכויות וההיתרים המקובלים מדברים על 3 קומות בלבד. הרחוב הצר לא מספיק להכיל עוד בניין רב קומות ודיירים. כנ"ל מדובר באזור עם מחסור חמור בחניה. בנוסף, הבניין הגבוה יפגע אנושות בפרטיות של הדיירים בעלי הגינות מסביב אשר כיום ולאורך כול השנים נהנים מפרטיות, הבניין החדש משקיף ישירות לתוך הגינות, ודירות של שכנים. ולבעלי הגינות בפרט. הנ"ל פוגעה בערך הדירות ברחוב אשר ביקשו רחוב שקט ופרטי.		

כעת הבקשה כאמור מובאת לדחיה. כאשר הבקשה תתוקן תאושר ותופנה לפרסום חוזר תבחן ההתנגדות בשנית ויוחלט באם לזמן את המתנגדים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
התיק מובא לדחיה היות וקיימת חריגה במס' הקומות, ממילא בגובה ובשטחי הבניה וכן חריגה מקווי הבניין. חריגות אלו מהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות ולא ניתן לאשר את הבקשה. לא התקבל היתר מקורי לבניין או לחילופין תצ"א עבור הוכחת בניה בהיתר. הבנין מסווג כבניין אופיני, התיק לא הופנה לשימור וממילא לא התקבלה חו"ד. לא ניתן לאשר את הבקשה ללא קבלת חו"ד חיובית של מחלקת השימור הכוללת התיחסות לכלל הסעיפים שיפורטו להלן. כמו כן עבור ממ"ד, מרפסת זיז, קומת עמודים מפולשת, חניה ומחסנים יש צורך לפרסם הקלה, לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק. כאשר עבור הקלה למרפסת זיז קומת עמודים מפולשת ממ"ד וחניה מותנת באישור מחלקת שימור. קיימים תנאים נוספים טרם דיון שלא הושלמו. לסיכום- יש לתקן את ההרמוניקה ע"פ הערות המפורטת לעיל והערות הרמוניקה a ולקבל את אישור מחלקת השימור. לאחר קבלת אישור המחלקה ומחלקת שימור יש לצאת לפרסום אודות התכנון החדש וההקלות החסרות ולהשלים תנאים טרם דיון שנדחו.	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעת קומה רביעית בהקלה מכח תקנות סטייה ניכרת, היות והתב"ע מעגנת בסעיף סטייה ניכרת את מס' הקומות לא ניתן לבקש תוספת קומה בהקלה וכל חריגה מהוראות התכנית תהווה סטייה ניכרת. כמו כן מוצעת תוספת בחריגה מקו בניין צידי המהווה סטייה ניכרת לתקנות. יפורט בהמשך בסעיף מס' קומות שטחים וקווי בניין. קווי בניין: קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 2878 וע"פ תכנית המתאר 62. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5728 שהוגש מיום 23/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, עמודים תומכים לקומה נוספת, בינוי ומרפסת גג. ראה פירוט בסעיפים הרלוונטים. הבניין המבוקש מסווג כבניין אופיני. יש לציין כי ע"פ מפת המדידה המצורפת המבנה הקיים שבחלקה בנוי בחריגה מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה או לחילופין תצ"א מלפני 67 אשר תוכיח קיום המבנה דאז. היות והבנין מסווג כבניין אופיני מסתבר כי הינו קיים בהיתר. נדרש תצ"א מלפני 67 עבור הוכחת בניה בהיתר. ע"פ סעיף 10,1: "במידה והקירות של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים		

הסמוכים והוכח, כי אין בכך פגיעה בהם." מוצעת תוספת בניה אשר חלקה הינה ע"ג קונטור מבנה קיים אשר ניתן יהיה לאשר בכפוף למפורט בהמשך לאחר הצגת היתר / תצ"א או תשריט רלוונטי, וחלקה ע"ג עמודים אשר חורגים מקו בניין צידי- צפוני. בחינת התוספת המבוקשת ע"ג על עמודים חדשים וחורגת מקו בניין צידי: קיים מרווח של 4 מ' בחזית צידית בין קו הבניין לגבול החלקה. (יצוין כי ע"פ המפה שהתקבלה ממחלקת מידע קיים פירוט לעניין החזיתות, לא קיימת חזית אחורית בחלקה זו. קיימות 2 חזיתות קדמיות ו2 חזיתות צידיות.) ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לחזית צידית בקיר עם פתחים בשיעור של עד 10% מהמרווח ומלבד שישאר 2.70 מ' לפחות מגבול המגרש. התוספת המוצעת חורגת בכ-60 ס"מ מעבר ל 40 ס"מ המתאפשרים בשיעור 10% המותרים, ומהווה סטיה ניכרת. מעבר לחריגה התוספת מוצעת ע"ג עמודים המייצרים קומת עמודים מפולשת אשר לא ניתנת לאישור ע"פ סעיף 9(ה). כמו כן במידה ותפורסם הקלה ותתקבל חו"ד חיובית ממחלקת שימור אזור מקורה זה ע"פ התקנות (חישובי שטחים סעיף 4(ט) הינו שטח שירות ויש להמציא מקור שטח עבורו. כמו כן ע"פ סעיף 10, ז: "קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים" בוצע הליך פרסומי בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק, ופרסומה הקלה לחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לבנין הרחוב הבנויים בחריגה על אותו הקו. במידה והחריגה תאושר ע"פ הפירוט שלעיל יידרש להגיש תרשים המשקף את הבניה הקיימת מצומת לצומת עבור בקשת ההקלה. מס' קומות: ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."		

מוצעת קומה רביעית בהקלה מכח תקנות סטיה ניכרת מעבר ל3 המותרות מכח התכנית, היות והתב"ע מעגנת בסעיף סטיה ניכרת את מס' הקומות לא ניתן לבקש תוספת קומה בהקלה וכל חריגה מהוראות התכנית תהווה סטיה ניכרת. קומה רביעית זו מהווה סטיה ניכרת ויש להסירה מהבקשה. היות וכך ההקלות עבור תוספת קומה ו- 2.5% לקומה נוספת מתותרות. יש להסירן מרשימת ההקלות. גובה בניה: ע"פ סעיף 9,ג "קירוי הבנינים יהא באחת משתי האפשרויות הבאות או בשילובן: ... 2) גג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור בסעיפים 1-2 לעיל." מוצעת כאמור קומה רביעית בהקלה אשר מקורה בגג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין. גובה פני מעקה מוצע 15.99 מ' מפני הקרקע הסופיים , וכן הבלטת מבנה מעלית ב- 1.5 מ' ממפלס המעקה הבנוי המוצע. כאמור קומה זו הינה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין מס' קומות, ממילא לא ניתן לאשר את גובה הבניין החורג בגובהו מהוראות התכנית. יש לצמצם את מס' הקומות למותר ע"פ תב"ע ובהתאם גם את גובה הבינוי ע"פ ההוראות בסעיף 9,ג. לאחר תיקון התכנית ניתן יהיה לשוב ולבחון את עניין גובה המבנה. שטחי בניה: ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש ו1% לקומה בגין מגרש פינתי. שטח מגרש: 610 מ"ר		

שטח מירבי לבניה: מ"ר $610 \cdot 75\% = 457.5$ 1% לקומה: 18.3 מ"ר $= 6.1 \cdot 3 = 610 \cdot 0.01$ סה"כ שטח בניה מירבי: $457.5 + 18.3 = 475.8$ שטח עיקרי קיים + מוצע כפי שמוצג בהרמוניקה : 521.58 מ"ר. כפי שגרשם לעיל מוצעת קומה רביעית המהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות ו 2.5% המבוקשים אודותיה מהווים סטיה ניכרת לענין שטחים. על ע"ב להציג היתר למבנה / תצ"א מלפני 67 / תשריט, וכן לתקן את התכנית ע"פ ההערות שפורטו בסעיפים לעיל. כמו כן יש לצרף טבלה המשקפת את יתרת הזכויות מכח תב"ע + 1% לבנין פינתי ואת סך השטחים המבוקשים. רק לאחר התיקונים הנ"ל ניתן יהיה לבחון את התכנית לענין שטחים. קיצוז עובי קירות: ע"פ נוהל המחלקה נדרש לחשב עובי קיר 35 ס"מ כש. עיקרי בין בקיר קיים ובין במוצע. בין 35-50 ס"מ ניתן לבצע הורדה, מעל 50 ס"מ יחושב כש. שירות מסל השטחים שבתכנית. ע"ב מציג קיר בעובי 40 ס"מ כולל אבן, ניתן לחשב עד 35 ס"מ כש. עיקרי. אישור מהנדס עיר-שפ"ע: ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערוך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" התקבל אישור מחלקת שפ"ע. יודש כי טרם דיון נוסף יש לבדוק התאמה בין אישור שפ"ע שהתקבל (סקר עצים) לפיתוח וחניה מוצעים.		

מרפסות זיז: מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 יח"ד במפלסים +7.48 +3.85 . ע"פ סעיף 9(ד) בבניין אופיני לא תותר מרפסת זיז. לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ללא פרסום הקלה ואישור מחלקת שימור. במידה ויתקבל האישור המרפסות יבחנו ע"פ התקנות. מרפסות גג: מפלס +11.11 קומה ג' בקומה זו מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית מערבית- קדמית וחורגת מקו בנין צידי לכיוון חזית צפון. כפי שנרשם בסעיף קומות, קומה זו מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר, ממילא לא ניתן לאשר את המרפסת ויש להסירה מהבקשה יחד עם הסרת הקומה. חניה: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 9.ט "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים , לדעת מהנדס העיר, שימור כגון גדרות, עצים ויוכ"ב." התקבל אישור הסדרי תנועה אודות 7 מקומות חניה, יצויין כי ע"ג התכנית המאושרת מוצעות בפועל 8 חניות. החניות אינן מוטמעות ע"ג ההרמוניקה ואף מוצגות חניות שונות מאישור הסדרי תנועה. יש להתאים את תכנית הפיתוח כולל החניות ע"פ הנחיות התב"ע בסעיף זה ולקבל אישור שימור והסדרי תנועה לכך.		

במידה ומבוקש תכנון השונה מהוראות התב"ע, השינוי יצריך פרסום הקלה ואישור מחלקת השימור. פיתוח: יש לתת התיחסות לשיפועים וניקוזים באזורים המרוצפים. יש לתת התיחסות לאישור מחלקת תברואה ולהטמיע את מיקום ביתן האשפה ע"ג תכנית הפיתוח תוך שמירה על גישה מוצנעת ואסטטית לביתן. לא ניתנה התיחסות לבלוני גז ולמיקום, יש לתכנן. חניה- ע"פ המפורט בסעיף חניה שלעיל. מדרגות פיתוח: מוצעות מדרגות פיתוח המתוכננות במרווח צידי לכיוון חזית צפונית. ע"פ תקנות בניה במרווחים 4.09 (9) מותרות במרווח מדרגות פיתוח לחצרות ובלבד שגובהם לא יעלה על 1.5 מטרים. מדרגות הפיתוח המוצעות עומדות בתקנות וגובהם אינו עולה על 1.5 מ' המותרים. מדרגות כניסה לבניין: ע"פ תכנית המדידה gisi קיימות מדרגות כניסה לבניין מיכון חזית קדמית – דרומית, לא מובן האם קיים בהם שינוי או שהם נותרות כפי שהן, על ע"ב לציין בקונטור אדום את השינויים / תוספות בתכנית הפיתוח וכן לקבל את אישור מחלקת השימור לשינויים במידה וקיימים. מעלית ומדרגות: מתוכננות מדרגות ומעלית עבור שימוש הקומות החדשות. התכנון הינו בתחום מבואה קיימת בקומת הקרקע והשלמת המבואה לכל אורך הבניין. המבואה קיימת חלקה בתחום קווי הבניין וחלקה חורגת מהן לכיוון חזית קדמית דרומית. לא התקבל היתר מקורי ע"מ שניתן יהיה לבחון האם המבואה בנויה בהיתר וממילא מתאפשר להגביה גם בתחום חריגה מקו בניין. יש להציג היתר מקורי / תצ"א. 5% הקלה מעלית: מבחינת ההקלה נראה כי במקרה זה הבניין אינו זכאי לקבלת הקלה זו היות ו5% תוספת לשטחי הבניה מכוח סעיף 9 לתקנות סטיה ניכרת בגין בניית מעלית, ניתן בכפוף לכך כי מדובר בבניין גבוה כהגדרתו בחוק, אשר מחויב במעלית. דהיינו שההפרש בין מפלס הרצפה בכניסה הקובעת למגורים לבין מפלס הרצפה של הקומה העליונה		

הוא לפחות 13 מ'. ואז ניתן לקבל את השטח ללא אבחנה האם הוא עיקרי או שירות. במקרה זה גובה מקסימלי המותר לבניה כפי שפורט בסעיף מס' קומות ע"פ סעיף 9, ג" 2 ... (גג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור בסעיפים 1-2 לעיל. סעיף מס' קומות כאמור מעוגן בסטיה ניכרת ולא ניתן להגביה את המבנה מעבר % מעלית ויש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות. ניתן לקבל את המעלית מכח תב"ע 5022 שהינה תב"ע כלל עירונית. לענין הבלטת מבנה המעלית- יש לשמור על הגובה המוצע גם ביחס להורדת הקומה ע"פ סעיף 9, ג שלעיל. לענין חישוב מעלית- יש לחשב את קירות פיר המעלית כש. שירות לכל אורך הפיר. חישוב המדרגות: יחושבו ע"פ תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות, את מהלכי המדרגות ופודסט הביניים לרבות פודסט היצאה לגג ניתן להוריד מחישוב השטחים. כמו כן במידה והמבואה ניתנת לאישור יש לחשב את עובי הקיר בהתאם. חדר יציאה לגג: מוצע חדר יציאה לגג בגובה 2.50 מ'. כאמור במידה וניתן לאשר את חדר המדרגות כמפורט לעיל, לא ניתן לאשר את ח. היציאה לגג במתכונת ובגובה המוצעה. חדר יציאה לגג הינו חדר שירות ולא יעלה על 2.20 מ'. כמו כן יש לשים לב לגובה הסופי של חדר זה לאחר התיקונים הכללים. מחסנים: מוצעת קומת מרתף במפלס -2.60- המתוכננת עבור מחסנים לדירה הקיימת ולדירות המוצעות.		

שטח החלל כ- 23.09 מ"ר. מוצעים 4 מחסנים עבור הדירות המבוקשות. לא ניתן לבחון את שטח המחסנים היות וקימת בעיה בהצגת השטחים ובמספרי הקומות המוצעות. על ע"ב להציג תכנית מתוקנת הכוללת את פירוט השטחים כנדרש לעיל ורק לאחר מכן ניתן יהיה לבחון את המחסנים. ממ"ד: תכנון ומיקום הממ"ד ומיקומו מותנה בחו"ד חיובית של מחלקת השימור. היתרים קודמים: היות ולא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אין אפשרות לאשר את הבקשה. על ע"ב להמציא היתר / תצ"א או תיק תיעוד. לאחר קבלת תיק התיעוד יש לוודא התאמה למוצג בתכנית. אישור שימור / אישור מהנדס עיר לבניין אופייני: ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור, הבניין לשימור ומסווג כבנין אופיני תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני. לאחר תיקון ההרמוניקה יש לקבל את חו"ד החיובית של מחלקת השימור ואת הנחיותיה לתכנית הן לעניין התוספת המוצעת והן לעניין ההריסות המוצעות. הוראות בניה: ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י':		

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור לתכנית. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחייה מתאריך 01/05/2023 ע"י המערכת. מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק, תנאי נוסף ידנית. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. ההתנגדויות קיימות בארכיב האופטי של התיק. יצוין כי המתנגדים הינם מבנינים סמוכים. להלן תמצית ההתנגדויות: מתנגד ראשון: " מתן הייתר יגרום להסתרת אור השמש מהבניין בו מצויה דירת המתנגדת ולפגיעה בנוף. כמו כן, מתן ההיתר ישנה את אופי הרחוב, ויגרום ליצירת רעש ברחוב שהינו רחוב שקט. מתן ההיתר יגרום ליצירת בעיות חניה קשות שגם כך קיימות ברחוב . מתנגד שני: " בבדיקה מול עורכי דין בתחום הבקשה להיתר הבניה חורגת מכל נורמה סבירה ומקובלת הן לאזור והן לאחוזי הבניה של המבנה עצמו, ודין בקשת ההיתר כפי שהוא להדחות. עד היום מדובר בבית פרטי בלבד, אשר מאפשר מרחב אוירי פתוח שהיא נחלת ואופי הרחוב והשכונה השקטה. בניין 4 וחצי קומות - למעשה 5 קומות אם התוספת למעלית לגג ששוב נוגד את ההיתרים המקובלים באזור בפרט - הזכויות וההיתרים המקובלים מדברים על 3 קומות בלבד. הרחוב הצר לא מספיק להכיל עוד בניין רב קומות		

ודיירים. כנ"ל מדבור באזור עם מחסור חמור בחניה. בנוסף, הבניין הגבוה יפגע אנושות בפרטיות של הדיירים בעלי הגינות מסביב אשר כיום ולאורך כול השנים נהנים מפרטיות, הבניין החדש משקיף ישירות לתוך הגינות, ודירות של שכנים. ולבעלי הגינות בפרט. הנ"ל פוגעה בערך הדירות ברחוב אשר ביקשו רחוב שקט ופרטי. כעת הבקשה כאמור מובאת לדחיה. כאשר הבקשה תתוקן תאושר ותופנה לפרסום חוזר תבחן ההתנגדות בשנית ויוחלט באם לזמן את המתנגדים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות, מ-3 קומות ל-4 קומות. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5 % לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה. - הקלה בשיעור 5% בגין מעלית. - חריגה מקו בניין קדמי בהתאם לבנייני הרחוב הבנויים בחריגה על אותו הקו. -	06/12/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 15,000 עבור שימור עצים בוגרים. ומכתב התחייבות	12

	לעבודה זהירה ולשימור עצים.	

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30/07/2023 ונדחה במתכונת המוצעת לאור אי השלמת כל התיקונים הנדרשים וכן טרם התקבל אישור שימור לבקשה וזאת כתנאי לדיון.

פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 29/01/2024, התקבל חידוש טיפול בתיק בתאריך 06/02/2024.

כעת לאחר החידוש פג תוקף החלטת וועדה בתאריך 01/06/2024.

לבקשת ע"ב לחדש את הטיפול בתיק הוחלט להחזיר לדיון בוועדה עם אותה המלצה מדיון קודם מתאריך 30/07/2023 למשך 120 יום נוספים.

כל סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 30/07/2023 נותרו בעינם.

התיק עולה לוועדה ע"מ לאפשר הארכה נוספת ואחרונה בהחלט.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2018/0755.02</u>
מספר סידורי	<u>85</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח בקומה קימת ותוספת קומה להרחבת יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זלינגר יחיאל
עורך הבקשה	מורד הודיה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

קנאי הגליל 28, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	200	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4565א	תחילת תוקף	29/11/1996			

תאור הבקשה

תאור הבקשה:

היתרים קודמים:

קיים היתר קודם לדירה. מס' היתר 14375. שטח מאושר בהיתר: 50.40 מ"ר.

ההיתר סרוק בארכיב אופטי.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות. לבניין כניסה אחת .

הבניין נימצא ברחוב קנאי הגליל 28 , גוננים גוש: 30144 חלקה: 200

מצב מוצע:

במסגרת הבקשה מוצע:

עבור דירה מס' 4:

תוספת שטח עיקרי כ- 105.76 מ"ר מרפסת זיז בשטח כ- 12 מ"ר, ח. מחוזק בשטח של כ- 12 מ"ר.

יצוין כי התוספת מוצעת ע"ג מעטפת אשר התקבלו הסכמות הנדרשות אודתיה בפתיחת הבקשה, ראה הרחבה מטה.

כמו כן מוצעת חניה שאינה מקורה המתוכננת במרווח וכניסה חיצונית לדירה ע"י גשר נגישות.

עבור כלל הדיירים:

מוצע גשר הנגשה ממפלס הרחוב ישירות לקומה א.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מקו בניין עילי מאושר בחזית אחורית דרומית מזרחית בעומק 3.37 מ' אשר עומדים ב- 30% הנותרים.

הקלה בדבר בניית רמפות גישה לנכים ל 2 יח"ד

הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים

הקלה מהוראות התכנית 4565א לבניית מרפסת זיז עפ"י 40% מהמרווח בחזית האחורית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/11/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת אשר ע"פ פסק דין של משרד המשפטים ובקבלת הפסק ע"י המחלקה המשפטית אין צורך לקבלה היות ולמתנגד אין מעמד חוקי בהליך.

עניין ההתייחסות להתנגדות יובא להכרעת הוועדה.

להלן חוו"ד הלשכה המשפטית כפי שנשלח לממונה מר יואל שבת ע"י עוזר ראשי ליועמ"ש שילו סטפני מאגף יעוץ וחקיקה:

"...יעקב לוי הגיש התנגדות בשם אימו שגרה בדירה מס' 2.

לאחר בדיקה של נסח הטאבו, החתימות על גבי הבקשה להיתר ופסק הדין של המפקחת על רישום המקרקעין עולה כי למתנגד יעקב לוי אין אפשרות להגיש התנגדות מהסיבות הבאות:

לדירה 2 יש הערת אזהרה למינוי אפטרופוס- המרכז הישראלי לאפטרופסות.

בהמשך לכך, על הבקשה להיתר חתם האפטרופוס האמון על דירה 2 בשם בעלי דירה 2.

מעבר לכל האמור, אמו של יעקב לוי הסכימה בפסק דין המצ"ב לבינוי המבוקש בהתאם לתנאים המפורטים בפס"ד.

לסיכום- למתנגד יעקב לוי אין מעמד חוקי בהליך שכן אין הוא אינו בעל עניין ובנוסף דירה 2 שאותו הוא טוען "לייצג" חתמה על התכנית כדין (באמצעות אפטרופוס)."

פסק הדין וחוו"ד במייל מהמחלקה המשפטית סרוק בארכיב.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 200.

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

כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אשר התיחסות לגביה נרשמה לעיל

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה
	התיק מובא להכרעת הוועדה ב-3 נושאים:
	1. לעניין האפשרות להכיר בהקלה שפורסמה לחריגה בחזית אחורית כרלוונטית גם לחריגה מחזית צידית
	וקדמית , יפורט מטה.
	2. כמו כן כאמור התוספת מבוקשת גם מכח 5% הקלה כמותית, נדרש לפרסם הקלה בנושא.
	נושא ההקלה החסר לעניין 5% מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות הקיימות גם לעניין 5%
	להלן ההקלות שפורסמו:
	- הקלה מקו בניין עילי מאושר בחזית אחורית דרומית

מזרחית בעומק 3.37 מ' אשר עומדים ב-30% הנותרים. -הקלה בדבר בניית רמפות גישה לנכים ל 2 יח"ד - הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ' הנותרים - הקלה מהוראות התכנית 4565א לבניית מרפסת זיז עפ"י 40% מהמרווח בחזית האחורית להלן ההקלות הנדרשות: 5% השלמת דירת גג חריגה עם פתחים בתחום 10% מהמרווח לכיוון חזית צידית תוך שמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה 3. כמו כן מובא נושא ההתנגדויות הקיימת בתיק להכרעת הוועדה היות וע"פ המפורט מטה אין למתנגד מעמד חוקי בהליך. מעבר לכך מובא התיק לאישור בכפוף לאישור תכנית מס' 101-1207158 שהינה בתהליכי אישור. ראה הרחבה מטה. הוסף גם כתנאי לקבלת היתר. להלן פירוט ע"פ סעיפים: קווי בניין: היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. לחלקה נשואת הבקשה קיימות 2 חזיתות קדמיות וממילא 2 חזיתות צידיות. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5448 שהוגש מיום 10/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים: קו בניין צידי - התוספת המוצעת מכיוון חזית מזרחית - צידית חורגת מקו הבניין הן במעטפת בקומת הקרקע והן ב- 2 הקומות הנוספות. כמו כן החריגה אינה אחידה היות וקו הבניין אלכסוני. החריגה הינה בקיר עם פתחים. ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת חריגה של בינוי כולל פתחים מעבר לקו בניין צידי מלבד שיעמוד ב-10% מהמרווח וישמר 2.70 מ' מגבול החלקה בכפוף לפרסום הקלה.		

להלן חישוב לחריגה מותרת: $40 = 0.10 \cdot 400 \text{ מ"ס}$ להלן התייחסו ת לחריגות ע"פ קומות: קומת קרקע- מוצעת מעטפת עם פתחים אשר חורגת בכ- 20 מ"ס ושומרת על 2.70 מ', עומד בתקנות. קומה א'- מוצעת תוספת עם פתחים אשר חורגת בכ- 40 מ"ס, החריגה עומדת בשיעור 10% המותרים ושומרת על 2.70 מ'. יצוין כי חריגות אלו מתאפשרות כאמור בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בנין אחורי ולא צידי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין החריגה מקו בנין צידי. קו בנין קדמי- לכיוון חזית דרומית קידמית מוצעת חריגה של תוספת בניה עם פתחים בקומת הקרקע (במעטפת) קומה א' (בינוי +מרפסת זיז) ובקומה ב' . התייחסו ת לבינוי החורג : קומת קרקע + א'+ב': קיימת חריגה קטנה יחסית של כ-40 מ"ס בקומת הקרקע ובקומה א' וחריגה של כ- 4.30 מ' בקומה ב'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת חריגה בקו בנין קדמי מותרת לבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים. ע"ב נדרש להוכיח כי המוצע עומד בהקלה לחריגה מקו בנין קידמי בבינוי הקיים ברב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים. ההקלה אינה פורסמה אך תבוא להכרעת הוועדה. הוגשה סכמה הנדרשת עבור החריגה בקומה העליונה, יש להתייחס בסכמה גם לחריגה בקומת הקרקע ו-א'. שטחי בניה: שטח עיקרי:		

ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה. סה"כ שטח קיים ע"פ היתר קודם (היתר מס' 14375): 51.24 מ"ר סה"כ יתרה מכח התב"ע: $93.76 = 145 - 51.24$ מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 5% השלמת דירת גג: $16.05 = 2/5\% * 642$ מ"ר - בהתסמך על אישור תכנית מס' 101-1207158 כפי שיפורט בהמשך. ראה הרחבה מטה. כמו כן עבור 5% השלמת דירת גג נדרש לפרסם הקלה, לא פורסמה הקלה היות ובפתיחת התיק זכויות הבניה היו מכח התב"ע בלבד. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה. נדרש להוסיף את ההקלה לרשימת ההקלות ע"ג טופס 1 בהרמוניקה. כמו כן היות והמוצע כעת שונה משהוצע בפתיחת הבקשה נדרש לקבל את הסכמתם הפוזיטיבית של כלל בעלי החלקה אודות המוצע כעת. ההקלה מופיע ע"ג ההרמוניקה כמו"כ התקבל חתימות מחודשות של כלל בעלי החלקה. סה"כ יתרה + 5%: $109.81 = 93.76 + 16.05$ מ"ר סה"כ שטח מוצע: 105.76 מ"ר > 109.81 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחי הבניה. יצוין כי התקבלה חתימת הדייר השכן אודות תכנית צל עתידית בקומה א' וב'. התכנית החתומה סרוקה בא.א של התיק. התיחסות לתכנית מס' 101-1207158: תכנית מס' 101-1207158 טרם אושרה אך הינה בתהליכי אישור. ע"פ נתוני המערכת התכנית עברה פרסום בתאריך 28/11/2023. כחלק ממטרותיה ועיקרי הוראותיה של התכנית הינו "עדכון ההוראות שבתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לעניין השלמת דירה קיימת, בקומת הגג". (מתוך מטרות התכנית)		

דהיינו ע"פ נוסח החלטת הועדה המחוזית (החלטה 1000 טעון אישור): "...התכנית מבטלת הוראה בתכנית מתאר 62 אשר לכאורה תאפשר תוספת גורפת של אחוזי בניה בכל רחבי העיר בין אם דירת הגג קיימת או לא קיימת וללא בדיקה באיזו שכונות הדבר מתאפשר גם בהינתן שמדובר בבניה בשכונות בעיר ההיסטורית. עקרונית אין אנו רואים בעיה בעיקרון הבניה בפעימה אחת הן ההרחבה והתוספת, לפיכך, נדרשת בדיקה באיזו שכונות להתיר את ההרחבה כמו כן לבדוק באם הדבר יחול גם על תכניות שקבעו הוראות בגין שמירה על נסיגות בבינוי..." כפי שפורט לעיל בשטחי הבניה הבקשה הנוכחית מבוקשת גם מכח יתרה קיימת בתב"ע וגם מכח 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת שכאמור התכנית הנ"ל עתידה לאפשר. בהנחית מנהל האגף מר יואל שבת מובא התיק לאישור בנושא זה מתוכנת המוצעת בכפוף לאישור התכנית. יצוין כי ע"פ נתוני המערכת והחלטת המחוזית מס' 1000 התכנית טעונה אישור השר, וכן קיימים נושאים נוספים שאינם פתורים לדוג' נושא הועדה אשר בסמכותה התכנית החלה בחלקה, במקרה הנוכחי התכנית החלה בחלקה מס' 4565א' הינה במסכות מחוזית כאשר תכנית מס' 101-1207158 הינה בסמכות מקומית... לסיכום- במידה ואכן ניתן לאשר בכפוף לאישור תכנית מס' 101-1207158 יש לבחון ולאשר מול הדרג המקצועי כי התוספת המוצעת מכח 5% אכן מהווה שיפור אדריכלי בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 3 בהוראות התכנית המפורט להלן: "סעיף 15 שברשימת התנאים בפרק ו' חלק (ה) שבהוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62-מבוטל בזאת. במקומו תחולנה ההוראות הבאות- 15. על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים, יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבניין		

כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר הבניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על הגג הבניין תאושר בפעימה אחת." התנגדויות: תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/11/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת אשר ע"פ פסק דין של משרד המשפטים ובקבלת הפסק ע"י המחלקה המשפטית אין צורך לקבלה היות ולמתנגד אין מעמד חוקי בהליך. עניין הסרת ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה. להלן חוו"ד הלשכה המשפטית כפי שנשלח לממונה מר יואל שבת ע"י עוזר ראשי ליועמ"ש שילו סטפני מאגף יעוץ וחקיקה: "...יעקב לוי הגיש התנגדות בשם אימו שמתגוררת בדירה 2. לאחר בדיקה של נסח הטאבו, החתימות על גבי הבקשה להיתר ופסק הדין של המפקחת על רישום המקרקעין עולה כי למתנגד יעקב לוי אין אפשרות להגיש התנגדות מהסיבות הבאות: לדירה 2 יש הערת אזהרה למינוי אפוטרופוס- המרכז הישראלי לאפוטרופסות. בהמשך לכך, על הבקשה להיתר חתם האפוטרופוס האמון על דירה 2 בשם בעלי דירה 2. מעבר לכל האמור, אמו של יעקב לוי הסכימה בפסק דין המצ"ב לבינוי המבוקש בהתאם לתנאים המפורטים בפס"ד. לסיכום- למתנגד יעקב לוי אין מעמד חוקי בהליך שכן אין הוא אינו בעל עניין ובנוסף דירה 2 שאותו הוא טוען "לייצג" חתמה על התכנית כדין (באמצעות אפוטרופוס). פסק הדין וחוו"ד במייל מהמחלקה המשפטית סרוק בארכיב.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4565א תחילת תוקף: 29/11/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4565א תחילת תוקף 29/11/1996 התב"ע בסמכות מחוזית. כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 4565א סעיף 8 : "כל הוראות תכנית 4565א זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה ע"פ סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה". סעיף זה הינו סעיף גורף המבטל את סעיף ההקלה ומנחה כי התכנית איננה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת.	10/07/2024	חוות דעת תכנונית

יש לציין כי כל שינוי מהוראות התכנית העומד בתקנות מחייב פרסום הקלה. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:1250 עבור קווי בניין. הנספח שותק = מחייב. קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1:1250 עבור חתכים סכמטיים. הנספח שותק = מחייב. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 10 יב (5): תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מבוקשת תוספת בניה בקומה א' ותוספת קומה בקומה ב'. התוספת מוצעת על מעטפת בקומת הקרקע, כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. קיימת עמידה בשלביות הנדרשת. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: קווי בניין: היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. לחלקה נשואת הבקשה קיימות 2 חזיתות קדמיות וממילא 2		

חזיתות צידיות. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5448 שהוגש מיום 10/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענינים הבאים: קו בניין צידי - התוספת המוצעת מכיוון חזית מזרחית - צידית חורגת מקו הבניין הן במעטפת בקומת הקרקע והן ב-2 הקומות הנוספות. כמו כן החריגה אינה אחידה היות וקו הבניין אלכסוני. החריגה הינה בקיר עם פתחים. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה של בינוי כולל פתחים מעבר לקו בניין צידי מלבד שיעמוד ב-10% מהמרווח וישמר 2.70 מ' מגבול החלקה בכפוף לפרסום הקלה. להלן חישוב לחריגה מותרת: $400 \times 0.10 = 40 \text{ מ"ס}$ להלן התיחסות לחריגות ע"פ קומות: קומת קרקע- מוצעת מעטפת עם פתחים אשר חורגת בכ- 20 מ"ס ושומרת על 2.70 מ', עומד בתקנות. קומה א'- מוצעת תוספת עם פתחים אשר חורגת בכ- 40 מ"ס, החריגה עומדת בשיעור 10% המותרים ושומרת על 2.70 מ'. יצויין כי חריגות אלו מתאפשרות כאמור בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין אחורי ולא צידי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין החריגה מקו בניין צידי. קו בניין קדמי- לכיוון חזית דרומית קידמית מוצעת חריגה של תוספת בניה עם פתחים בקומת הקרקע (במעטפת) קומה א' (בינוי +מרפסת זיז) ובקומה ב'. התיחסות לבינוי החורג : קומת קרקע + א'+ב': קיימת חריגה קטנה יחסית של כ-40 מ"ס בקומת הקרקע ובקומה א' וחריגה של כ- 4.30 מ' בקומה ב'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת חריגה בקו בניין קדמי מותרת לבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים. ע"ב נדרש להוכיח כי המוצע עומד בהקלה לחריגה מקו בנין		

קידמי בבינוי הקיים ברב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים. ההקלה אינה פורסמה אך תבוא להכרעת הוועדה. הוגשה סכמה הנדרשת עבור החריגה בקומה העליונה, יש להתייחס בסכמה גם לחריגה בקומת הקרקע ו-א'. התיחסות חריגת מרפסת זיז בקומה א' - המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין דרומי בחזית קדמית. להלן בחינת המרפסת: שטח : כ-12 מ"ר. המרפסת הינה יחידה לדירה. השטח עומד במותר. עומק : 2 מ'. ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ללא פרסום הקלה. מעבר לכך יש לפרסם הקלה. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות עומק המרפסת העולה על 1.5 מ'. אין מניעה לאשר. עומק המרפסת כפוף לעמידה בנושא מרווח שיפורט להלן. מרווח : 2 מ'. - היות וקווי הבניין סומנו ע"פ תכנית נקודתית (נספח 1) נבחנת המרפסת ע"פ תקנות סטיה ניכרת אשר מכוחן מותרת חריגה מהמרווח הקדמי / אחורי -2 מ' או 40% הקטן מביניהם בכפוף לפרסום הקלה. המרפסת מבוקשת בעומק של 2 מ' ופורסמה הקלה כחוק. יצויין כי ע"פ סעיף 10 (י) לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית. פורסמה הקלה בדבר "הקלה מהוראות תכנית 4565א' לבניית מרפסת זיז ע"פ 40% מהמרווח בחזית אחורית" צמד מרפסות: ע"פ נוהל מחלקתי יש לתכנן צמד מרפסות בחזית. המרפסות יכולות להיות אנכיות או אופקיות אחת לשניה. במקרה זה לא ניתן לתכנן מרפסת בקומה א' היות ולא קיים 2.5 מ' ממפלס הקרקע. ניתנה התיחסות למעקה הגג בגג העליון אשר זהה למעקה מרפסת הזיז המוצעת. מעקה זה נותן מענה מבחינה חזותית לצמד מרפסות. תכנית צל למרפסת: ע"פ נוהל מחלקתי יש לתת התיחסות לתכנית צל עבור הדייר בדירה מקבילה ולקבל את אישור		

המחלקה עבור תכנית הצל המתוכננת. התקבלה תכנית חתומה ע"י בעלי דירה 3 עבור התוספת המתוכננת, סרוק בא.א של הבקשה. מס' קומות: ע"פ סעיף 10 (ה): "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" קיים מבנה בן 2 קומות. מבוקשת תוספת קומה אחת. מס' יח"ד: ע"פ סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" מבוקשת הרחבה לדירה קיימת. ח. מחוזק: מוצע חדר מחוזק בקומה ב' . ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג החל מתאריך 01/06/2023 בקשה המוצעת כולל "חדר מחוזק" בשטח מינימלי שנדרש עפ"י תקן כאשר לא ניתן לבנות במקום מרחב מוגן – ממ"ד , ניתן ליתן תוספת שטחי שרות מעבר לקבוע בתכנית . יודגש כי חדר מחוזק אינו כדין ממ"ד ביחס לקבוע בתקנות סטיה ניכרת – הגדלת סטיה בקו בניין וע"כ עליו לעמוד בהתאם לקבוע בתקנות בניה במרווחים. מיקום ח. מחוזק- היות ומוצעת תוספת בקומה א' המתוכננת על מעטפת השכן, לא ניתן לקבל ירידת קירות לממ"ד ומוצדק התכנון המציע ח. מחוזק בקומה ב' כאשר הקומה כולה הינה מוצעת ומדובר בחדר מחוזק חדש. (ולא חיזוק חדר קיים) כמו כן החדר מתוכנן עם חריגה העומדת בתקנות סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין קדמי בהתאם לקיים מצומת		

לצומת ברוב הבניינים. שטח ח. מחוזק- שטח ח. מחוזק הינו כ- 12 מ"ר. השטח המוצע עומד בהנחיות פיקוד העורף למרחבים מוגנים. כמו כן בהתאם לחוק ההסדרים שפורט לעיל מחושב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לשטח הניתן מכח התב"ע. אין מניעה לאשר. גובה בניה: ע"פ סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג. מוצעת תוספת המשכית לקומה א' בגובה של עד 3 מ' כנדרש. וכן מוצעת תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים אשר גובה הקיר עד מדלפות הגג הינו 2.20 מ' כנדרש. אין מניעה לאשר. גגות: ע"פ סעיף 10 (ח) שיפוע גג הרעפים יהא עד 30 מעלות מקו האופק גג הרעפים יהא דו שיפועי + גמלונים בצידי הבנין. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.5 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים. תותר פתיחת פתחים בקומת גג הרעפים במישור הגג בלבד (לא מותרות קוקיות) הרעפים יהיו מסוג רעפי החרס האדומים ו / או שקופים.		

בתכנית הגגות מוצע גג דו שפועי אשר אחוז השיפוע אחיד ב-2 צדדיו והינו בשיעור של 18 מעלות. גובה שיא גג הרעפים הינו +9.80 מ'. הגובה הינו 3.5 מ' ממפלס הרצפה האחרונה ועומד בהוראות התב"ע. מוצע חלון במישור הגג והרעפים המוצעים הינם רעפי חרס כנדרש. אין מניעה לאשר. שטחי בניה: שטח עיקרי: ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה. סה"כ שטח קיים ע"פ היתר קודם (היתר מס' 14375): 51.24 מ"ר סה"כ יתרה מכח התב"ע: $145 - 51.24 = 93.76$ מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 5% השלמת דירת גג: $642 * 5\% = 32.1$ מ"ר - בהתסמך על אישור תכנית מס' 101-1207158 כפי שיפורט בהמשך. ראה הרחבה מטה. כמו כן עבור 5% השלמת דירת גג נדרש לפרסם הקלה, לא פורסמה הקלה היות ובפתיחת התיק זכויות הבניה היו מכח התב"ע בלבד. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה. נדרש להוסיף את ההקלה לרשימת ההקלות ע"ג טופס 1 בהרמוניקה. כמו כן היות והמוצע כעת שונה משהוצע בפתיחת הבקשה נדרש לקבל את הסכמתם הפוזיטיבית של כלל בעלי החלקה אודות המוצע כעת. ההקלה מופיע ע"ג ההרמוניקה כמו"כ התקבל חתימות מחודשות של כלל בעלי החלקה. סה"כ יתרה + 5%: $93.76 + 32.1 = 125.86$ מ"ר סה"כ שטח מוצע: 105.76 מ"ר > 109.81 מ"ר, ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחי הבניה. יצוין כי התקבלה חתימת הדייר השכן אודות תכנית צל עתידית בקומה א' וב'. התכנית החתומה סרוקה בא.א של התיק.		

התיחסות לתכנית מס' 101-1207158: תכנית מס' 101-1207158 טרם אושרה אך הינה בתהליכי אישור. ע"פ נתוני המערכת התכנית עברה פרסום בתאריך 28/11/2023. כחלק ממטרותיה ועיקרי הוראותיה של התכנית הינו "עדכון ההוראות שבתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לעניין השלמת דירה קיימת, בקומת הגג". (מתוך מטרות התכנית) דהיינו ע"פ נוסח החלטת הועדה המחוזית (החלטה 1000 טעון אישור): "...התכנית מבטלת הוראה בתכנית מתאר 62 אשר לכאורה תאפשר תוספת גורפת של אחוזי בניה בכל רחבי העיר בין אם דירת הגג קיימת או לא קיימת וללא בדיקה באיזו שכונות הדבר מתאפשר גם בהינתן שמדובר בבניה בשכונות בעיר ההיסטורית. עקרונית אין אנו רואים בעיה בעיקרון הבניה בפעימה אחת הן ההרחבה והתוספת, לפיכך, נדרשת בדיקה באיזו שכונות להתיר את ההרחבה כמו כן לבדוק באם הדבר יחול גם על תכניות שקבעו הוראות בגין שמירה על נסיגות בבינוי..." כפי שפורט לעיל בשטחי הבניה הבקשה הנוכחית מבוקשת גם מכח יתרה קיימת בתב"ע וגם מכח 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת שכאמור התכנית הנ"ל עתידה לאפשר. בהנחת מנהל האגף מר יואל שבת מובא התיק לאישור בנושא זה מתוכנת המוצעת בכפוף לאישור התכנית. יצוין כי ע"פ נתוני המערכת והחלטת המחוזית מס' 1000 התכנית טעונה אישור השר, וכן קיימים נושאים נוספים שאינם פתורים לדוג' נושא הועדה אשר בסמכותה התכנית החלה בחלקה, במקרה הנוכחי התכנית החלה בחלקה מס' 4565א' הינה במסכות מחוזית כאשר תכנית מס' 101-1207158 הינה בסמכות מקומית... לסיכום- במידה ואכן ניתן לאשר בכפוף לאישור תכנית מס' 101-1207158 יש לבחון ולאשר מול הדרג המקצועי כי התוספת		

המוצעת מכח 5% אכן מהווה שיפור אדריכלי בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 3 בהוראות התכנית המפורט להלן: "סעיף 15 שברשימת התנאים בפרק ו' חלק (ה) שבהוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62-מבוטל בזאת. במקומו תחולנה ההוראות הבאות- 15. על אף האמור בטור 7 א לטבלת האזורים, יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7 א כאמור, רק לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר הבניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על הגג הבנין תאושר בפעימה אחת." ש.שירות: מוצע ח. מחוזק ומרפסת זיז אשר פורטו בסעיפים שלעיל. תימוכין קנינים: היות ומבוקשת תוספת, גשרי נגישות וחניה בשטח משותף יש להמציא חתימה של 2/3 מבעלי הדיירים שבחלקה. בחלקה קיימות 4 תת חלקות. $2.66 = 2 \times \frac{4}{3}$ נדרשות 3 חתימות מבעלי הדיירים בחלקה. ע"פ נתוני המערכת התקבלו 3 חתימות דיירים מתוך 4. עומד בדרישות. להלן פירוט החתימות בהתיחסות לתתי חלקות: תת חלקה 1- שרגאי אברהם, חורי יפה		

תת חלקה 3- אגודת בית כנסת ע"ש רמב"ם תת חלקה 4- זלינגר יפית ויחיאל – מבקשים. גשר נגישות: מוצע גשר נגישות עבור דירת המבקש בקומה א' וכן רמפה עבור נגישות לדירה מס' 3 המקבילה. כאמור התקבלו החתימות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף. ע"פ סעיף 10 (ט) "יותרו כניסות לדירות שבקומה א' באחת משלושת האפשרויות: ע"י מדרגות חיצוניות, ע"י גישרונים בבנינים בהם מפלס קומת הקרקע נמוך ב-1.5 מ' לפחות ממפלס מעבר ציבורי או מדרכה צמודים, וכן מתוך ח. המדרגות. מפלס אבסולוטי למדרכה הצמוד לבנין הינו 707.19 , קומת הקרקע הינה במפלס 705.31, ניתן לראות כי מפלס קומת הקרקע נמוך ביותר מ-1.5 מ' מהמדרכה הסמוכה ולכן ניתן לבקש גשר לדירות שבקומה א'. פירוט ההנחיות לגישרונים: גשרוני כניסה לא מקורים לא יכללו בתחום קווי הבנין רוחב גשרוני כניסה עם מעקה אבן בשני צדיהם לא יעלה על 1.5 מ' רוחב גשרוני כניסה עם מעקה ברזל משני צדיהם לא יעלה על 1.10 מ'. גשר כניסה לדירה מס' 4 –: בפתיחת הבקשה הוצע גשר עם מעקה אבן בנוי, הגשר מוצע מכיוון חזית קדמית ומתוכנן בצמוד לבנין. ע"ב מבקש לאטום את הפתח הקיים מחדר המדרגות ולתכנן פתח נגיש המתחבר לגשר המוצע. בהתיעצות מול רות חטבי מנהלת מחלקת נגישות אודות הגשר המבוקש התקבל כי על מידות הגשר להיות בעומק 1.30 מ' נטו כאשר ע"פ הנחיית יואל המעקה אמור להיות		

מברזל ולא בנוי . הוגש תכנון העונה על הדרישות. גשר כניסה לדירה מס' 3- מוצע גשר עם מעקה ברזל מכיוון חזית קדמית. רוחב הגשר המוצע הינו כ- 1.10 מ' כנדרש ע"פ הוראות התכנית. הגשר הינו עבור גישה נגישה לדירה מס' 3. דירה זו הינה בבעלות בית הכנסת ע"ש הרמב"ם. הוגשו הצרופות הנדרשות עבור הוספת מבקש לבקשה והינם סרוקות בארכיב האופטי של התיק. חניה: מוצעת חניה פתוחה שאינה מקורה במרווח הפונה לחזית אחורית – דרומית וכן הריסת גדר עבור שימוש החניה. עבור חניה במרווח והריסת הגדר יש להגיש 2/3 הסכמות שכנים עבור שימוש בשטח משותף. כאמור בסעיף תימוכין קניינים התקבלו החתימות הנדרשות. כמו כן התקבל אישור הסדרי תנועה ודרכים לבקשה. מעטפת: כאמור עבור התוספת המבוקשת בקומה א' מוצעת מעטפת בקומת הקרקע. כפי המצויין ע"ג ההרמוניקה הדירה אליה משויכת המעטפת המתוכננת הינה משפ' לוי אשר נתנה את הסכמתה עוד בשלב פתיחת הבקשה. כמו כן בבדיקה מול ה gis ניתן לראות כי לא קיים פתח בין הדירה הקיימת למעטפת המוצעת.		

חוות דעת תכנונית: התקבלו מסמכי היתר קודם ורלוונטי לדירה. מס' היתר 14375. ההיתר והמסמכים סרוקים במערכת. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 09/02/2023 ע"י מור שיראל חדווה שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 25/10/2022 ע"י באייר ורה הכולל הערה "אין לנגוע בעצים". הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 23/07/2023 ע"י שעיו גאולה מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 24/07/2023 ע"י חמארשה דאנא התנגדויות: תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/11/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת אשר ע"פ פסק דין של משרד המשפטים ובקבלת הפסק ע"י המחלקה המשפטית אין צורך לקבלה היות ולמתנגד אין מעמד חוקי בהליך. עניין הסרת ההתנגדות יובא להכרעת הוועדה. להלן חוו"ד הלשכה המשפטית כפי שנשלח לממונה מר יואל שבת ע"י עוזר ראשי ליועמ"ש שילו סטפני מאגף יעוץ וחקיקה: "...יעקב לוי הגיש התנגדות בשם אימו שמתגוררת בדירה 2. לאחר בדיקה של נסח הטאבו, החתימות על גבי הבקשה להיתר ופסק הדין של המפקחת על רישום המקרקעין עולה כי למתנגד יעקב לוי אין אפשרות להגיש התנגדות מהסיבות הבאות: לדירה 2 יש הערת אזהרה למינוי אפוטרופוס- המרכז		

הישראלי לאפוטרופסות. בהמשך לכך, על הבקשה להיתר חתם האפוטרופוס האמון על דירה 2 בשם בעלי דירה 2. מעבר לכל האמור, אמו של יעקב לוי הסכימה בפסק דין המצ"ב לבינוי המבוקש בהתאם לתנאים המפורטים בפס"ד. לסיכום- למתנגד יעקב לוי אין מעמד חוקי בהליך שכן אין הוא אינו בעל עניין ובנוסף דירה 2 שאותו הוא טוען "לייצג" חתמה על התכנית כדין (באמצעות אופטרופוס). פסק הדין וחוו"ד במייל מהמחלקה המשפטית סרוק בארכיב. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
לדחות את ההכרעה עד 45 ימים על מנת להביא הרמוניקה מתוקנת ע"פ המלצת המחלקה לרבות אישור הסדרי תנועה.	10/05/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
התיק מובא לדחיה היות וקיים חוסר בהירות לעניין מבקש נוסף אשר לכאורה מבקש גשר נגישות ואינו מצורף לבקשה. כמו כן מוצעת תוספת קומה אשר חורגת מקווי הבניין ללא הסבר הגיוני לצורך בחריגה. מוצעת חניה כאשר לא התקבל אישור הסדרי תנועה ומחלקת דרכים, וכן קיימת חריגה בגובה המתוכנן. כמו כן התיק מובא להכרעת וועדה לעניין פרסום והתנגדויות. פרסום-	30/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה- "הקלה מקו בניין עילי מאושר בחזית אחורית דרומית מזרחית בעומק 3.37מ' אשר עומדים ב 30% הנותרים" גם לעניין הקלה שחסרה- "חריגה מקו בנין מזרחי – צידי עבור תוספת בניה בגבולות סטיה בלתי ניכרת". התנגדויות- בדרכ' כאשר מובא תיק לדחיה אין צורך להתעכב על עניין ההתנגדויות כי התכנית לא אושרה רישוית, ויתכן שהתיקונים הנצרכים ישפיעו על ההתנגדויות. אך היות ובמקרה זה קיימת חו"ד משפטית אודות יתכנות ההתנגדות, מובא להכרעת הוועדה עניין הסרת ההתנגדות. ראה הרחבה בסעיף התנגדות. קווי בניין: היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5448 שהוגש מיום 10/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענינים הבאים: קו בניין צידי- התוספת המוצעת מכיוון חזית מזרחית - צידית חורגת מקו הבניין הן במעטפת בקומת הקרקע והן ב-2 הקומות הנוספות. כמו כן החריגה אינה אחידה היות וקו הבניין אלכסוני. החריגה הינה בקיר עם פתחים. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה של בינוי כולל פתחים מעבר לקו בניין צידי מלבד שיעמוד ב-10% מהמרווח וישמר 2.70 מ' מגבול החלקה בכפוף לפרסום הקלה. להלן חישוב לחריגה מותרת: $400 \times 0.10 = 40 \text{ מ"ס}$ להלן התיחסות לחריגות ע"פ קומות: קומת קרקע- מוצעת מעטפת עם פתחים אשר חורגת בכ- 20 מ"ס, עומד בתקנות. קומה א'- מוצעת תוספת עם פתחים אשר חורגת בכ- 43 מ"ס, יש להוריד את פתח הכניסה לדירה לכיוון דרום ע"מ שיעמוד במדויק ב- 40 מ"ס המותרים.		

קומה ב'- מוצעת תוספת עם פתחים החורגת במקסימום של כ- 60 ס"מ. כאמור ניתן לפתוח פתחים בחריגה של עד 40 ס"מ ולכן יש לבטל את החלון מח. האמבטיה ובכך הקיר יהווה חריגה של קיר ללא פתחים המתאפשר תוך שמירה של 2.70 מגבול החלקה, וכך לעניין שאר החריגה בקומה זו. יצוין כי חריגות אלו מתאפשרות כאמור בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין אחורי ולא צידי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין החריגה מקו בניין צידי. קו בניין אחורי- לכיוון חזית דרומית – אחורית מוצעת חריגה של תוספת בניה ללא פתחים בקומה ב' ומרפסת זיז בקומה א'. תוספת בניה ללא פתחים בקומה ב' : ע"פ תקנות סטיה ניכרת חריגה בקו בניין אחורי מתאפשרת בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30% מהמרווח בכפוף לפרסום הקלה. להלן חישוב לחריגה המותרת: $504 = 0.30 * 1680 \text{ ס"מ}$ מוצעת תוספת החורגת בכ- 400 ס"מ מקו הבניין. אמנם החריגה המבוקשת הינה בשיעור הקטן מהמותר, עומדת בתקנות ופורסמה הקלה כחוק, אך לא הוצגה סיבה לצורך בחריגה זו. כמו כן תכנון זה פוגע בסמטריה העתידית עת שהשכן הצמוד ירצה לבנות. במידה ותוצג סיבה מוצדקת לתכנון המוצע יהיה צורך בתכנית צל תואמת לשכן הצמוד כולל הסכמה פוזיטיבית שיבנה בעתיד בהתאם לכך לרבות פרסום הקלות רלוונטיות וכל המשתמע מכך כאשר התחייבות זו תחייב דיירים עתידיים באם יהיו. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז הגבוה ממפלס הרחוב בכ- 4.5 מ' ופונה		

לחזית דרומית – אחורית. שטח – 11.98 מ"ר – עומד במותר (12 מ"ר ליח"ד) עומק – 2 מ' – ניתן לאשר מרפסת עד 1.5 מ'. מעבר לאמור יש לפרסם הקלה ולעמוד בתנאי שטח ומרווח. פורסמה הקלה כחוק. מרווח- 2 מ'- היות וקווי הבניין סומנו ע"פ תכנית נקודתית (נספח 1) נבחנת המרפסת ע"פ תקנות סטיה ניכרת אשר מכוחן מותרת חריגה מהמרווח הקדמי / אחורי 2- מ' או 40% הקטן מביניהם בכפוף לפרסום הקלה. המרפסת מבוקשת בעומק של 2 מ' ופורסמה הקלה כחוק. יצויין כי ע"פ סעיף 10 (י) לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית. פורסמה הקלה בדבר "הקלה מהוראות תכנית 4565א' לבניית מרפסת זיז ע"פ 40% מהמרווח בחזית אחורית" צמד מרפסות: ע"פ נוהל מחלקתי יש לתכנן צמד מרפסות בחזית. המרפסות יכולות להיות אנכיות או אופקיות אחת לשניה. במקרה זה לא ניתן לתכנן מרפסת בקומה א' היות ולא קיים 2.5 מ' ממפלס הקרקע. יש לתת התיחסות למעקה הגג בגג המוצע ללא שימוש אשר יהיה זהה למעקה מרפסת הזיז המוצעת. ויתן מענה מבחינה חזותית לצמד מרפסות. תכנית צל: ע"פ נוהל מחלקתי יש לתת התיחסות לתכנית צל עבור הדייר המקביל ולקבל את אישור המחלקה לתכנון. יש לתת מידות על תכנית הצל ולהחתים את הדייר הרלוונטי ע"ג תכנית מתוקנת. גובה בניה: ע"פ סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג. מוצעת תוספת המשכית לקומה א' בגובה של עד 3 מ' כנדרש.		

מוצעת תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים אשר גובה הקיר עד מדלפות הגג הינו עולה על 2.20 מ' המותרים, ומוצע בדובה של כ-2.44 מ'. לא ניתן לאשר ויש לצמצם למותר ע"פ הוראות התכנית. גגות: ע"פ סעיף 10 (ח) שיפוע גג הרעפים יהא עד 30 מעלות מקו האופק גג הרעפים יהא דו שיפועי + גמלונים בצידו הבנין. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.5 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים. תותר פתיחת פתחים בקומת גג הרעפים במישור הגג בלבד (לא מותרות קוקיות) הרעפים יהיו מסוג רעפי החרס האדומים ו / או שקופים. בתכנית הגגות מוצע גג בשיפוע של 30 מעלות כנדרש. שיפוע גג- בתכנית הגגות מוצע גג אשר אחוז השיפוע אחיד ב-2 צדדיו והינו בשיעור של 30 מעלות. חתך א-א אינו תואם לתכנית ומציג גג רעפים אשר שיפוע הגג אינו זהה וסימטרי בשני הכיוונים. יש לתקן את התכנית או החתך ולוודא התאמה בין השניים. וכן לוודא עמידה ב 30 מעלות מקסימום לשיפוע. כאמור לעיל המוצע כעת איננו מקובל אין סמטריה ברעפים, החריגה בגבהים ובקווי הבניין איננה מוצדקת. גובה שיא הגג- מוצע גובה שיא לגג הרעפים 10.95 מ'. הגובה גדול מ 3.5 מ' המותרים ע"פ הוראות התכנית, יש לצמצם למותר. גשר נגישות: מוצע גשר נגישות עבור דירת המבקש בקומה א' וכן רמפה עבור נגישות לדירה מס' 3 המקבילה. כאמור התקבלו החתימות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף. ע"פ סעיף 10 (ט) "יותרו כניסות לדירות שבקומה א' באחת		

משלושת האפשרויות: ע"י מדרגות חיצוניות, ע"י גישרונים בבנינים בהם מפלס קומת הקרקע נמוך ב-1.5 מ' לפחות ממפלס מעבר ציבורי או מדרכה צמודים, וכן מתוך ח. המדרגות. מפלס אבסולוטי למדרכה הצמוד לבניין הינו 707.19, קומת הקרקע הינה במפלס 705.31, ניתן לראות כי מפלס קומת הקרקע נמוך ביותר מ-1.5 מ' מהמדרכה הסמוכה ולכן ניתן לבקש גשר לדירות שבקומה א'. פירוט ההנחיות לגישרונים: גשרוני כניסה לא מקורים לא יכללו בתחום קווי הבניין רוחב גשרוני כניסה עם מעקה אבן בשני צדיהם לא יעלה על 1.5 מ' רוחב גשרוני כניסה עם מעקה ברזל משני צדיהם לא יעלה על 1.10 מ'. גשר כניסה לדירה מס' 4 – דירת המבקש: מוצע גשר עם מעקה אבן בנוי, הגשר מוצע מכיוון חזית קדמית ומתוכנן בצמוד לבניין. ע"ב מבקש לאטום את הפתח הקיים מחדר המדרגות ולתכנן פתח נגיש המתחבר לגשר המוצע. אין מניעה לאשר. רוחב הגשר הינו 1.5 מ', רוחב הגשר עומד בתקנות, יש לסמן את חיפוי האבן בחזית חתך ובתכנית. גשר כניסה לדירה מס' 3- מוצע גשר עם מעקה ברזל מכיוון חזית קדמית. לא ברור עבור מי מיועד הגשר היות ודירה מס' 3 אינה מצורפת. כמו כן לא ברור טכנית איך יעבוד הגשר היות ואין גישה מפולשת מהרחוב לחדר המדרגות, קיים ח. אמבטיה החוצץ בין הרחוב לחדר המדרגות, וכן הגשר אינו מתוכנן ישירות לדירה אלא למבואה משותפת בחדר המדרגות. לא ניתן לאשר את הגשר עד לצירוף הדייר כמבקש ולקבלת אישור המחלקה לתכנון. מעטפת: עבור התוספת המבוקשת בקומה א' מוצעת מעטפת בקומת הקרקע.		

היות וע"ג ההרמוניקה לא מופיעות שמות המשפחות לא ניתן לשייך חתימה מטופס 1 לדירה הרלוונטית ולכן לא ברור האם כל בעלי דירת המעטפת חתמו על התכנית. יש לציין ע"ג ההרמוניקה את שמות הדיירים בהתאמה לנסח הטאבו. במידה ואין חתימה של בעלי המעטפת יש להגיש תכנית חתומה על ידם. כמו כן בבדיקה מול ה gis ניתן לראות כי לא קיים פתח בין הדירה הקיימת למעטפת המוצעת. חניה: מוצעת חניה מקורה שלא בתחום קווי הבניין בחזית אחורית – דרומית וכן הריסת גדר עבור שימוש החניה. מהמוצג בהרמוניקה נראה כי מדובר בקירוי קל אך לא פורט סוג הקירוי, יש להציג חתך נקודתי שיציג סוגי חומרים והתאמה לתקנות סטיה ניכרת אשר מאפשרות חניה זו בתנאי עמודים וקירוי מחומר קל ללא סגירה בצדדים. עבור חניה במרווח והריסת הגדר יש להגיש 2/3 הסכמות שכנים בשימוש בשטח משותף. כאמור בסעיף תימוכין קנינים התקבלו החתימות הנדרשות. כמו כן יש לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניה המוצעת כתנאי לדין נוסף. התיק הופנה למחלקות הרלוונטיות. הנחיות עיצוביות: ע"פ סעיף 10 (יד): שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי		

בניה בטלטיש מחייבת: מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התיחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 09/02/2023 ע"י מור שיראל חדווה שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 25/10/2022 ע"י באייר ורה הכולל הערה "אין לנגוע בעצים". הסדרי תנועה- התיק הופנה לקבלת אישור המחלקה מחלקת דרכים- התיק הופנה לקבלת אישור המחלקה התנגדויות: תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/11/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת אשר ע"פ פסק דין של משרד המשפטים ובקבלת הפסק ע"י המחלקה המשפטית אין צורך לקבלה היות ולמתנגד אין מעמד חוקי בהליך. עניין הסרת ההתנגדות יובא להכרעת הוועדה. להלן חו"ד הלשכה המשפטית כפי שנשלח למנהל האגף מר יואל שבת ע"י עוזר ראשי ליועמ"ש שילו סטפני מאגף יעוץ וחקיקה: בוקר טוב יואל, יעקב לוי הגיש התנגדות בשם אימו שגרה בדירה 2. לאחר בדיקה של נסח הטאבו, החתימות על גבי הבקשה להיתר ופסק הדין של המפקחת על רישום המקרקעין עולה כי למתנגד יעקב לוי אין אפשרות להגיש התנגדות מהסיבות הבאות: לדירה 2 יש הערת אזהרה למינוי אפוטרופוס- המרכז הישראלי לאפוטרופסות.		

בהמשך לכך, על הבקשה להיתר חתם האפוטרופוס האמון על דירה 2 בשם בעלי דירה 2. מעבר לכל האמור, אמו של יעקב לוי הסכימה בפסק דין המצ"ב לבינוי המבוקש בהתאם לתנאים המפורטים בפס"ד. לסיכום- למתנגד יעקב לוי אין מעמד חוקי בהליך שכן אין הוא אינו בעל עניין ובנוסף דירה 2 שאותו הוא טוען "לייצג" חתמה על התכנית כדין (באמצעות אופטרופוס). פסק הדין וחוו"ד במייל מהמחלקה המשפטית סרוק בארכיב. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4565א תחילת תוקף: 29/11/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4565א תחילת תוקף 29/11/1996 התב"ע בסמכות מחוזית. כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	30/04/2023	חוות דעת תכנונית

ע"פ תכנית 4565 א סעיף 8 : "כל הוראות תכנית 4565 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה ע"פ סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה". סעיף זה הינו סעיף גורף המבטל את סעיף ההקלה ומנחה כי התכנית אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. יש לציין כי כל שינוי מהוראות התכנית העומד בתקנות מחייב פרסום הקלה. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:1250 עבור קווי בניין הנספח שותק = מחייב. קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1:1250 עבור חתכים סכמטיים הנספח שותק = מחייב. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 10 יב (5): תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מבוקשת בניה בקומה א' ובקומה ב'. התוספת מוצעת על מעטפת בקומת הקרקע, כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן:		

קווי בניין: היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5448 שהוגש מיום 10/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענינים הבאים: קו בניין צידי- התוספת המוצעת מכיוון חזית מזרחית - צידית חורגת מקו הבניין הן במעטפת בקומת הקרקע והן ב-2 הקומות הנוספות. כמו כן החריגה אינה אחידה היות וקו הבניין אלכסוני. החריגה הינה בקיר עם פתחים. ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת חריגה של בינוי כולל פתחים מעבר לקו בניין צידי מלבד שיעמוד ב-10% מהמרווח וישמר 2.70 מ' מגבול החלקה בכפוף לפרסום הקלה. להלן חישוב לחריגה מותרת: $400 \times 0.10 = 40 \text{ ס"מ.}$ להלן התיחסות לחריגות ע"פ קומות: קומת קרקע- מוצעת מעטפת עם פתחים אשר חורגת בכ- 20 ס"מ, עומד בתקנות. קומה א'- מוצעת תוספת עם פתחים אשר חורגת בכ- 43 ס"מ, יש להוריד את פתח הכניסה לדירה לכיוון דרום ע"מ שיעמוד במדויק ב- 40 ס"מ המותרים. קומה ב'- מוצעת תוספת עם פתחים החורגת במקסימום של כ- 60 ס"מ. כאמור ניתן לפתוח פתחים בחריגה של עד 40 ס"מ ולכן יש לבטל את החלון מח. האמבטיה ובכך הקיר יהווה חריגה של קיר ללא פתחים המתאפשר תוך שמירה של 2.70 מגבול החלקה , וכך לעניין שאר החריגה בקומה זו. יצוין כי חריגות אלו מתאפשרות כאמור בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין אחורי ולא צידי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין החריגה מקו בניין צידי.		

קו בניין אחורי- לכיוון חזית דרומית – אחורית מוצעת חריגה של תוספת בניה ללא פתחים בקומה ב' ומרפסת זיז בקומה א'. תוספת בניה ללא פתחים בקומה ב' : ע"פ תקנות סטייה ניכרת חריגה בקו בניין אחורי מתאפשרת בקיר ללא פתחים בשיעור של עד 30% מהמרווח בכפוף לפרסום הקלה. להלן חישוב לחריגה המותרת: $504 = 0.30 * 1680 \text{ מ"ס}$ מוצעת תוספת החורגת בכ- 400 מ"מ מקו הבניין. אמנם החריגה המבוקשת הינה בשיעור הקטן מהמותר, עומדת בתקנות ופורסמה הקלה כחוק, אך לא הוצגה סיבה לצורך בחריגה זו. כמו כן תכנון זה פוגע בסמטריה העתידית עת שהשכן הצמוד ירצה לבנות. במידה ותוצג סיבה מוצדקת לתכנון המוצע יהיה צורך בתכנית צל תואמת לשכן הצמוד כולל הסכמה פוזיטיבית שיבנה בעתיד בהתאם לכך לרבות פרסום הקלות רלוונטיות וכל המשתמע מכך כאשר התחייבות זו תחייב דיירים עתידיים באם יהיו. מרפסת זיז בקומה א' - המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין דרומי בחזית אחורית. ראה פירוט בסעיף מרפסת זיז. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז הגבוה ממפלס הרחוב בכ- 4.5 מ' ופונה לחזית דרומית – אחורית. שטח – 11.98 מ"ר – עומד במותר (12 מ"ר ליח"ד) עומק – 2 מ' – ניתן לאשר מרפסת עד 1.5 מ'. מעבר לאמור יש לפרסם הקלה ולעמוד בתנאי שטח ומרווח. פורסמה הקלה כחוק. מרווח- 2 מ'- היות וקווי הבניין סומנו ע"פ תכנית נקודתית		

(נספח 1) נבחנת המרפסת ע"פ תקנות סטיה ניכרת אשר מכוחן מותרת חריגה מהמרווח הקדמי / אחורי -2 מ' או 40% הקטן מביניהם בכפוף לפרסום הקלה. המרפסת מבוקשת בעומק של 2 מ' ופורסמה הקלה כחוק. יצויין כי ע"פ סעיף 10 (י) לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית. פורסמה הקלה בדבר "הקלה מהוראות תכנית 4565א' לבניית מרפסת זיז ע"פ 40% מהמרווח בחזית אחורית" צמד מרפסות: ע"פ נוהל מחלקתי יש לתכנן צמד מרפסות בחזית. המרפסות יכולות להיות אנכיות או אופקיות אחת לשניה. במקרה זה לא ניתן לתכנן מרפסת בקומה א' היות ולא קיים 2.5 מ' ממפלס הקרקע. יש לתת התייחסות למעקה הגג בגג המוצע ללא שימוש אשר יהיה זהה למעקה מרפסת הזיז המוצעת. ויתן מענה מבחינה חזותית לצמד מרפסות. תכנית צל: ע"פ נוהל מחלקתי יש לתת התייחסות לתכנית צל עבור הדייר המקביל ולקבל את אישור המחלקה לתכנון. יש לתת מידות על תכנית הצל ולהחתים את הדייר הרלוונטי ע"ג תכנית מתוקנת. מס' קומות: ע"פ סעיף 10 (ה): "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" קיים מבנה בן 2 קומות. מבוקשת תוספת קומה אחת. מס' יח"ד: ע"פ סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" לא מבוקשת בבקשה תוספת יח"ד.		

ח. מחוזק: מוצע חדר מחוזק בקומה ב' המוצעת. ע"פ מדניות מהנדס עיר קיימת עדיפות למיגון ממ"ד על פני ח. מחוזק, אך במידה ולא מתאפשר ניתן לתכנן ח. מחוזק . היות ומוצעת תוספת בקומה א' המתוכננת על מעטפת השכן, לא ניתן לקבל ירידת קירות לממ"ד ולכן מוצע ח. מחוזק בקומה ג'. ע"פ ההנחיות החדר המחוזק עומד במדניות מהנדס עיר לעניין: שטח- מחושב כשטח עיקרי כנדרש מיקום- מתוכנן בגבולות קווי הבנין עם חריגה העומדת בתקנות סטיה ניכרת . (חריגה של 45 ס"מ ביחס למותר בקיר ללא פתחים, ראה הרחבה בסעיף קווי בניין) גובה בניה: ע"פ סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג. מוצעת תוספת המשכית לקומה א' בגובה של עד 3 מ' כנדרש. מוצעת תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים אשר גובה הקיר עד מדלפות הגג הינו עולה על 2.20 מ' המותרים, ומוצע בדובה של כ-2.44 מ'. לא ניתן לאשר ויש לצמצם למותר ע"פ הוראות התכנית. גגות: ע"פ סעיף 10 (ח) שיפוע גג הרעפים יהא עד 30 מעלות מקו האופק גג הרעפים יהא דו שיפועי + גמלונים בצידי הבנין.		

גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.5 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים. תותר פתיחת פתחים בקומת גג הרעפים במישור הגג בלבד (לא מותרות קוקיות) הרעפים יהיו מסוג רעפי החרס האדומים ו / או שקופים. בתכנית הגגות מוצע גג בשיפוע של 30 מעלות כנדרש. שיפוע גג- בתכנית הגגות מוצע גג אשר אחוז השיפוע אחיד ב-2 צדדיו והינו בשיעור של 30 מעלות. חתך א-א אינו תואם לתכנית ומציג גג רעפים אשר שיפוע הגג אינו זהה וסימטרי בשני הכיוונים. יש לתקן את התכנית או החתך ולוודא התאמה בין השניים. וכן לוודא עמידה ב 30 מעלות מקסימום לשיפוע. כאמור לעיל המוצע כעת איננו מקובל אין סמטריה ברעפים, החריגה בגבהים ובקווי הבניין איננה מוצדקת. גובה שיא הגג- מוצע גובה שיא לגג הרעפים 10.95 מ'. הגובה גדול מ 3.5 מ' המותרים ע"פ הוראות התכנית, יש לצמצם למותר. שטחי בניה: שטח עיקרי: ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה. סה"כ שטח קיים ע"פ היתר קודם (היתר מס' 14375): 50.40 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 91.40 מ"ר. סה"כ שטח קיים + מוצע: 50.40+91.40=141.8 מ"ר ניתן לראות כי שטחי הבניה המוצעים עומדים במותר מכח התב"ע. אין מניעה לאשר. ש.שירות: לא מוצעים בבקשה שיטחי שירות.		

מוצעת מרפסת זיז המפורטת בסעיף מרפסות שלעיל. תימוכין קניינים: היות ומבוקשת תוספת, גשרי נגישות וחניה בשטח משותף יש להמציא חתימה של 2/3 מבעלי הדיירים שבחלקה. בחלקה קיימות 4 תת חלקות. $2.66 = 2 \times 4/3$ נדרשות 3 חתימות מבעלי הדיירים בחלקה. ע"פ נתוני המערכת התקבלו 3 חתימות דיירים מתוך 4. עומד בדרישות. מצורף צילום החתימות ע"ג ההרמוניקה. להלן פירוט החתימות בהתיחסות לתתי חלקות: תת חלקה 1- שרגאי אברהם, חורי יפה תת חלקה 3- אגודת בית כנסת ע"ש רמב"ם תת חלקה 4- זלינגר יפית ויחיאל – מבקשים. גשר נגישות: מוצע גשר נגישות עבור דירת המבקש בקומה א' וכן רמפה עבור נגישות לדירה מס' 3 המקבילה. כאמור התקבלו החתימות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף. ע"פ סעיף 10 (ט) "יותרו כניסות לדירות שבקומה א' באחת משלושת האפשרויות: ע"י מדרגות חיצוניות, ע"י גישרונים בבנינים בהם מפלס קומת הקרקע נמוך ב-1.5 מ' לפחות ממפלס מעבר ציבורי או מדרכה צמודים, וכן מתוך ח. המדרגות. מפלס אבסולוטי למדרכה הצמוד לבנין הינו 707.19, קומת הקרקע הינה במפלס 705.31, ניתן לראות כי מפלס קומת הקרקע נמוך ביותר מ-1.5 מ' מהמדרכה הסמוכה ולכן ניתן לבקש גשר לדירות שבקומה א'.		

פירוט ההנחיות לגישורנים: גשרוני כניסה לא מקורים לא יכללו בתחום קווי הבניין רוחב גשרוני כניסה עם מעקה אבן בשני צדיהם לא יעלה על 1.5 מ' רוחב גשרוני כניסה עם מעקה ברזל משני צדיהם לא יעלה על 1.10 מ'. גשר כניסה לדירה מס' 4 – דירת המבקש: מוצע גשר עם מעקה אבן בנוי, הגשר מוצע מכיוון חזית קדמית ומתוכנן בצמוד לבניין. ע"ב מבקש לאטום את הפתח הקיים מחדר המדרגות ולתכנן פתח נגיש המתחבר לגשר המוצע. אין מניעה לאשר. רוחב הגשר הינו 1.5 מ', רוחב הגשר עומד בתקנות, יש לסמן את חיפוי האבן בחזית חתך ובתכנית. גשר כניסה לדירה מס' 3- מוצע גשר עם מעקה ברזל מכיוון חזית קדמית. לא ברור עבור מי מיועד הגשר היות ודירה מס' 3 אינה מצורפת. כמו כן לא ברור טכנית איך יעבוד הגשר היות ואין גישה מפולשת מהרחוב לחדר המדרגות, קיים ח. אמבטיה החוצץ בין הרחוב לחדר המדרגות, וכן הגשר אינו מתוכנן ישירות לדירה אלא למבואה משותפת בחדר המדרגות. לא ניתן לאשר את הגשר עד לצירוף הדייר כמבקש ולקבלת אישור המחלקה לתכנון. מעטפת: עבור התוספת המבוקשת בקומה א' מוצעת מעטפת בקומת הקרקע. היות וע"ג ההרמוניקה לא מופיעות שמות המשפחות לא ניתן לשייך חתימה מטופס 1 לדירה הרלוונטית ולכן לא ברור האם כל בעלי דירת המעטפת חתמו על		

התכנית. יש לציין ע"ג ההרמוניקה את שמות הדיירים בהתאמה לנסח הטאבו. במידה ואין חתימה של בעלי המעטפת יש להגיש תכנית חתומה על ידם. כמו כן בבדיקה מול ה gis ניתן לראות כי לא קיים פתח בין הדירה הקיימת למעטפת המוצעת. חניה: מוצעת חניה מקורה שלא בתחום קווי הבניין בחזית אחורית – דרומית וכן הריסת גדר עבור שימוש החניה. מהמוצג בהרמוניקה נראה כי מדובר בקירוי קל אך לא פורט סוג הקירוי, יש להציג חתך נקודתי שיציג סוגי חומרים והתאמה לתקנות סטיה ניכרת אשר מאפשרות חניה זו בתנאי עמודים וקירוי מחומר קל ללא סגירה בצדדים. עבור חניה במרווח והריסת הגדר יש להגיש 2/3 הסכמות שכנים בשימוש בשטח משותף. כאמור בסעיף תימוכין קנינים התקבלו החתימות הנדרשות. כמו כן יש לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים לחניה המוצעת כתנאי לדיון נוסף. התיק הופנה למחלקות הרלוונטיות. חוות דעת תכנונית: התקבלו מסמכי היתר קודם ורלוונטי לדירה מס' היתר 14375. ההיתר והמסמכים סרוקים במערכת. הנחיות עיצוביות: ע"פ סעיף 10 (יד): שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל		

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת: מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התיחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 09/02/2023 ע"י מור שיראל חדווה שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 25/10/2022 ע"י באייר ורה הכולל הערה "אין לנגוע בעצים". הסדרי תנועה- התיק הופנה לקבלת אישור המחלקה מחלקת דרכים- התיק הופנה לקבלת אישור המחלקה התנגדויות: תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/11/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת אשר ע"פ פסק דין של משרד המשפטים ובקבלת הפסק ע"י המחלקה המשפטית אין צורך לקבלה היות ולמתנגד אין מעמד חוקי בהליך. עניין הסרת ההתנגדות יובא להכרעת הוועדה. להלן חו"ד הלשכה המשפטית כפי שנשלח למנהל האגף מר יואל שבת ע"י עוזר ראשי ליועמ"ש שילו סטפני מאגף יעוץ וחקיקה: בוקר טוב יואל, יעקב לוי הגיש התנגדות בשם אימו שגרה בדירה 2. לאחר בדיקה של נסח הטאבו, החתימות על גבי הבקשה		

להיתר ופסק הדין של המפקחת על רישום המקרקעין עולה כי למתנגד יעקב לוי אין אפשרות להגיש התנגדות מהסיבות הבאות: לדירה 2 יש הערת אזהרה למינוי אפוטרופוס- המרכז הישראלי לאפוטרופוסות. בהמשך לכך, על הבקשה להיתר חתם האפוטרופוס האמון על דירה 2 בשם בעלי דירה 2. מעבר לכל האמור, אמו של יעקב לוי הסכימה בפסק דין המצ"ב לבינוי המבוקש בהתאם לתנאים המפורטים בפס"ד. לסיכום- למתנגד יעקב לוי אין מעמד חוקי בהליך שכן אין הוא אינו בעל עניין ובנוסף דירה 2 שאותו הוא טוען "לייצג" חתמה על התכנית כדין (באמצעות אופטרופוס). פסק הדין וחוו"ד במייל מהמחלקה המשפטית סרוק בארכיב. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה מקו בניין עילי מאושר בחזית אחורית דרומית מזרחית בעומק 3.37 מ' אשר עומדים ב 30% הנותרים הקלה בדבר בניית רמפות גישה לנכים ל 2 יח"ד הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ' הנותרים הקלה מהוראות התכנית 4565א לבניית מרפסת זיז עפ"י 40% מהמרווח בחזית האחורית	29/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	9
	הבקשה מאושרת בכפוף לאישור תכנית מס' 101-1207158 לעמידה בכל דרישותיה.	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה

התיק מובא להכרעת הועדה ב-3 נושאים:

1. לעניין האפשרות להכיר בהקלה שפורסמה לחריגה בחזית אחורית כרלוונטית גם לחריגה מחזית צידית

וקדמית, יפורט מטה.

2. כמו כן כאמור התוספת מבוקשת גם מכח 5% הקלה כמותית, נדרש לפרסם הקלה בנושא.

נושא ההקלה החסר לעניין 5% מובא להכרעת הועדה באם ניתן להכיר בהקלות הקיימות גם לעניין 5%

להלן ההקלות שפורסמו:

- הקלה מקו בניין עילי מאושר בחזית אחורית דרומית מזרחית בעומק 3.37 מ' אשר עומדים ב-30% הנותרים.

-הקלה בדבר בניית רמפות גישה לנכים ל 2 יח"ד
- הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ' הנותרים
- הקלה מהוראות התכנית 4565א לבניית מרפסת זיז עפ"י 40% מהמרווח בחזית האחורית

להלן ההקלות הנדרשות:

5% השלמת דירת גג

חריגה עם פתחים בתחום 10% מהמרווח לכיוון חזית צידית תוך שמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה

3. כמו כן מובא נושא ההתנגדויות הקיימת בתיק להכרעת הועדה היות וע"פ המפורט מטה אין למתנגד מעמד חוקי בהליך.

מעבר לכך מובא התיק לאישור בכפוף לאישור תכנית מס' 101-1207158 שהינה בתהליכי אישור. ראה הרחבה מטה. הוסף גם כתנאי לקבלת היתר.

להלן פירוט ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות.

לחלקה נשואת הבקשה קיימות 2 חזיתות קדמיות וממילא 2 חזיתות צידיות.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5448 שהוגש מיום 10/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים:

קו בניין צידי - התוספת המוצעת מכיוון חזית מזרחית - צידית חורגת מקו הבניין הן במעטפת בקומת הקרקע והן ב-2 הקומות הנוספות. כמו כן החריגה אינה אחידה היות וקו הבניין אלכסוני. החריגה הינה בקיר עם פתחים.

ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת חריגה של בינוי כולל פתחים מעבר לקו בניין צידי מלבד שיעמוד ב-10% מהמרווח וישמר 2.70 מ' מגבול החלקה בכפוף לפרסום הקלה.

להלן חישוב לחריגה מותרת:

$$400 \times 0.10 = 40 \text{ מ'}$$

להלן התייחסו ת לחריגות ע"פ קומות:

קומת קרקע - מוצעת מעטפת עם פתחים אשר חורגת בכ- 20 ס"מ ושומרת על 2.70 מ', עומד בתקנות.

קומה א' - מוצעת תוספת עם פתחים אשר חורגת בכ- 40 ס"מ, החריגה עומדת בשיעור 10% המותרים ושומרת על 2.70 מ'.

יצוין כי חריגות אלו מתאפשרות כאמור בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין אחורי ולא צידי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין החריגה מקו בניין צידי.

קו בניין קדמי - לכיוון חזית דרומית קידמית מוצעת חריגה של תוספת בניה עם פתחים בקומת הקרקע (במעטפת) קומה א' (בינוי +מרפסת זיז) ובקומה ב'.

התייחסו ת לבינוי החורג :

קומת קרקע + א' + ב':

קיימת חריגה קטנה יחסית של כ-40 ס"מ בקומת הקרקע ובקומה א' וחריגה של כ-4.30 מ' בקומה ב'.

ע"פ תקנות סטייה ניכרת חריגה בקו בניין קדמי מותרת לבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים.

ע"ב נדרש להוכיח כי המוצע עומד בהקלה לחריגה מקו בניין קדמי בבינוי הקיים ברב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים.

ההקלה אינה פורסמה אך תבוא להכרעת הוועדה.

הוגשה סכמה הנדרשת עבור החריגה בקומה העליונה, יש להתייחס בסכמה גם לחריגה בקומת הקרקע ו-א'.

שטחי בניה:

שטח עיקרי:

ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה.

סה"כ שטח קיים ע"פ היתר קודם (היתר מס' 14375): 51.24 מ"ר

סה"כ יתרה מכח התב"ע: $145 - 51.24 = 93.76$ מ"ר

סה"כ שטח מותר מכח 5% השלמת דירת גג: $16.05 = 2/5\% * 642$ מ"ר - בהתסמך על אישור תכנית מס' 101-1207158 כפי שיפורט בהמשך. ראה הרחבה מטה.

כמו כן עבור 5% השלמת דירת גג נדרש לפרסם הקלה, לא פורסמה הקלה היות ובפתיחת התיק זכויות הבניה היו מכח התב"ע בלבד. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה.

נדרש להוסיף את ההקלה לרשימת ההקלות ע"ג טופס 1 בהרמוניקה.

כמו כן היות והמוצע כעת שונה משהוצע בפתיחת הבקשה נדרש לקבל את הסכמתם הפוזיטיבית של כלל בעלי החלקה אודות המוצע כעת.

ההקלה מופיע ע"ג ההרמוניקה כמו"כ התקבל חתימות מחודשות של כלל בעלי החלקה.

סה"כ יתרה + 5%: $93.76 + 16.05 = 109.81$ מ"ר

סה"כ שטח מוצע: $105.76 > 109.81$ מ"ר, ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחי הבניה.

יצוין כי התקבלה חתימת הדייר השכן אודות תכנית צל עתידית בקומה א' וב'. התכנית החתומה סרוקה בא.א של התיק.

התיחסות לתכנית מס' 101-1207158:

תכנית מס' 101-1207158 טרם אושרה אך הינה בתהליכי אישור.

ע"פ נתוני המערכת התכנית עברה פרסום בתאריך 28/11/2023.

כחלק ממטרותיה ועיקרי הוראותיה של התכנית הינו "עדכון ההוראות שבתכנית המתאר

המקומית לירושלים מס' 62 לעניין השלמת דירה קיימת, בקומת הגג". (מתוך מטרות התכנית)

דהיינו ע"פ נוסח החלטת הועדה המחוזית (החלטה 1000 טעון אישור):

"...התכנית מבטלת הוראה בתכנית מתאר 62 אשר לכאורה תאפשר תוספת גורפת של אחוזי בניה בכל רחבי העיר בין אם דירת הגג קיימת או לא קיימת וללא בדיקה באיזו שכונות הדבר מתאפשר גם בהינתן שמדובר בבניה בשכונות בעיר ההיסטורית. עקרונית אין אנו רואים בעיה בעיקרון הבניה בפעימה אחת הן ההרחבה והתוספת, לפיכך, נדרשת בדיקה באיזו שכונות להתיר את ההרחבה כמו כן לבדוק באם הדבר יחול גם על תכניות שקבעו הוראות בגין שמירה על נסיגות בבינוי..."

כפי שפורט לעיל בשטחי הבניה הבקשה הנוכחית מבוקשת גם מכח יתרה קיימת בתב"ע וגם מכח 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת שכאמור התכנית הנ"ל עתידה לאפשר.

בהנחית מנהל האגף מר יואל שבת מובא התיק לאישור בנושא זה מתוכנת המוצעת בכפוף לאישור התכנית.

יצוין כי ע"פ נתוני המערכת והחלטת המחוזית מס' 1000 התכנית טעונה אישור השר, וכן קיימים נושאים נוספים שאינם פתורים לדוג' נושא הועדה אשר בסמכותה התכנית החלה בחלקה, במקרה הנוכחי התכנית החלה בחלקה מס' 4565 א' הינה במסכות מחוזית כאשר תכנית מס' 101-1207158 הינה בסמכות מקומית...

לסיכום-

במידה ואכן ניתן לאשר בכפוף לאישור תכנית מס' 101-1207158 יש לבחון ולאשר מול הדרג המקצועי כי התוספת המוצעת מכח 5% אכן מהווה שיפור אדריכלי בהתאם לסעיף 4.1.2 א' 3 בהוראות התכנית המפורט להלן:

"סעיף 15 שברשימת התנאים בפרק ו' חלק (ה) שבהוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62-מבוטל בזאת.

במקומו תחולנה ההוראות הבאות-

15. על אף האמור בטור 7 א' לטבלת האזורים, יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור

השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7 א' כאמור, רק לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין

וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבניין

כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור.

היתר הבניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח

אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על הגג הבניין תאושר בפעימה

אחת."

התנגדויות:

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/11/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת אשר ע"פ פסק דין של משרד המשפטים ובקבלת הפסק ע"י המחלקה המשפטית אין צורך לקבלה היות ולמתנגד אין מעמד חוקי בהליך.

עניין הסרת ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה.

להלן חוו"ד הלשכה המשפטית כפי שנשלח לממונה מר יואל שבת ע"י עוזר ראשי ליועמ"ש שילו סטפני מאגף יעוץ וחקיקה:

"...יעקב לוי הגיש התנגדות בשם אימו שמתגוררת בדירה 2.

לאחר בדיקה של נסח הטאבו, החתימות על גבי הבקשה להיתר ופסק הדין של המפקחת על רישום המקרקעין עולה כי למתנגד יעקב לוי אין אפשרות להגיש התנגדות מהסיבות הבאות:

לדירה 2 יש הערת אזהרה למינוי אפוטרופוס- המרכז הישראלי לאפוטרופסות.

בהמשך לכך, על הבקשה להיתר חתם האפוטרופוס האמון על דירה 2 בשם בעלי דירה 2.

מעבר לכל האמור, אמו של יעקב לוי הסכימה בפסק דין המצ"ב לבינוי המבוקש בהתאם לתנאים המפורטים בפס"ד.

לסיכום- למתנגד יעקב לוי אין מעמד חוקי בהליך שכן אין הוא אינו בעל עניין ובנוסף דירה 2 שאותו הוא טוען "לייצג" חתמה על התכנית כדין (באמצעות אפוטרופוס).

פסק הדין וחוו"ד במייל מהמחלקה המשפטית סרוק בארכיב.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1988/0658.09</u>
מספר סידורי	<u>86</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וייס חוה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	ואן זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אנטיגנוס 22, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	27	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אנטיגנוס 22.

המבנה המקורי בן 2 קומות מגורים, בעל 8 יח"ד.

מוצע תוספת בניה עבור דירה 8 בקומה א':

תוספת במפלס +2.80 וריצוף חלק קטן מגג הקומה מתחת.

תוספת בניה ע"י תוספת קומה במפלס +5.60 ומרפסת גג.

פורסמו הקלות בפתיחת תיק.

התקבלה התנגדות במערכת ע"י הדייר הגר מתחת המבקש.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
עקב אי הצגה של כלל שטחים קיימים בהיתר. מדובר בתב"ע נפחית ע"כ נושא השטחים מחייב הצגה של כלל שטחי הבניה. פירוט תיקונים להלן: קווי בניין נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6090 שהופק בתאריך 08/06/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מד' ניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע . את קווי הבניין יש לסמן ע"פ המפורט לעיל בהוראות התכנית וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות נפחיות. ישנה אי התאמה בין המרחק בין המבנה הקיים לגבול מגרש למוצג ע"ג ההרמוניקה למרחק בין הבניין הקיים לגבול מגרש שבתיק המידע, יש לוודא התאמה מדויקת.	01/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. קווי הבניין וגבול חלקה מופיעים בצורה שונה בתיקים קודמים ובכך מוצג ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים בהיתר מחוץ לגבול מגרש- ראה בתיק 88/658.6- יש לתת הסבר ובמידת הצורך לעדכן תכנית מדידה וגבול מגרש. פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין חריגה מקווי בניין בהתאם לקונטור קומה מאושרת"- החריגות ייבדקו לאחר הנ"ל והצגת היתר לתוספות המוצגות כקיימות בדירה. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. בניין מקורי בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס +5.62 . פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי קומות המותרות", אין מניעה לאשר הקלה זו. בתיק מס' 88/658.8 אושר תוספת בניה על הגג עבור דירת השכן הצמודה. יש להוסיף את קו השוויון ע"ג ההרמוניקה, הבניה מוצעת בהתאם לבניה הקיימת בתיק הנ"ל ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת במיקום המבוקש בכפוף להוכחת שטחים. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."		

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 2x2 קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. להלן חישוב השטח בצורה סכמתית: הסכמה תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2×2 קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2×2 קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה. יש לציין שבמידה ולדייר אושר בהיתר בעבר שטחים מעבר לחלוקה שוויונית יש להפחית שטחים אלו. לא התקבלה טבלה, לא התקבל חישוב מלא של הבניין כולו ע"מ לוודא אי חריגה בשטח הכולל המותר. כמו"כ נמצאו היתרים לתוספות של דירות בבניין אשר סומנו כאילו אין להם היתר. יצוין כי התוספת המוצעת בקומה א' מתוכננת ע"ג תוספת קיימת אשר מבדיקה בנתוני gis לא נימצא היתר אודותיה. ע"ב ציין שמאושר בהיתר 88/658.3 יש להציג היתר חתום או להכשיר. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב: לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + כל השטחים שאושרו בהיתרים ולהראות ברובוט חישוב השטחים. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לבחון בשנית את נושא חישוב השטחים. כמו"כ פורסמו ההקלות הבאות: "הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 הקלה בתכנית		

שהופקדו לפני 89/08/01" "הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב-2.5% עבור תוספת קומה" אין מניעה לבקש הקלות אלו אך נושא זה יידק לאחר הצגה מסודרת של השטחים. הריסות כל הבינויים הקיימים בחלקה אשר אינם בהיתר יש לסמן בצהוב ולציין שאינם כלולים בהיתר זה. שטחי שרות: כרגע לא מוצעים שטחי שירות בבקשה. לאחר תיקון התכנית יחושב שטח הח. המחוזק במניין שטחי השירות. שינוי כניסת לדירה מוצע כניסה לדירה מחזית מערבית, הכניסה מוצעת ע"י מדרגות ושטח פיתוח שחורג בחלקו מגבול מגרש. אין מניעה לאשר כניסה לדירה בכפוף לאטימת הכניסה הקיימת כפי המוצע כעת . כמו"כ יש להוכיח היתר למדרגות הנ"ל , ובמידה ולא ימצא היתר יידרש להכשיר ולהציע בהתאם לגובה המותר בתקנות. לא ניתן להציע בינוי מחוץ לגבול מגרש, יש לתקן ולתת הסבר כפי שפורט בסעיף קווי בניין. מרפסות גג מוצע ריצוף חלקי בגג השכן במפלס +2.80, חלק מהריצוף מוצג כקיים- יש להציג היתר רלוונטי. במידה ולא ימצא היתר יש להראות כמוצע ולהציג מעקה כנדרש.		

יש להציג את הגישה לשאר הגג המשותף. מוצע מרפסת גג במפלס +5.58 אין מניעה לאשר את מרפסת הגג וזאת כאמור בכפוף לאישור התוספות המוצעת בגג. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיווניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'." מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה אך כאמור לא מוצג קו שווין. יש לסמן את קו השווין. אין מניעה לאשר את תכנית הצל אך זאת ייבדק לאחר חישוב שטחי הבניה וזאת ע"מ לוודא האם תכנית הצל אכן ישימה. תימוכין קניינים בשטח משותף בחלקה ישנן 8 תתי חלקות. בפתיחת תיק התבססו על בניה דומה כאישור לבניה המבוקשת. עבור תוספת קומה על גג ניתן להתייחס רק להיתרים של תוספת קומות: שכן צמוד תת חלקה 7 משפחת מזרחי, שכן בקומה מתחת תת חלקה 3 משפחת שוקרון-סה"כ מהווה 2 חתימות. יש להשלים חתימות ע"מ לעמוד ב2/3 כנדרש בבניה בשטח משותף. חומרי בניה:		

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת. פורסמה הקלה והיא "הקלה מהוראות התכנית לסעיף 8 ז) בגין חיפוי באבן מסותת במקום אבן פראית" היות ולתוספת בתיק מס' 88/658.8 אושר חיפוי באבן מסותת ניתן יהיה לבחון לאחר דיון באם לאשר את הבינוי באבן מסותת, יש להציג תמונות של הבינוי כיום ע"מ לקבוע את החיפוי בחזיתות. התנגדויות התקבלה התנגדות ע"י מיופה כח של דייר הגר מתחת דירת המבקש. עיקרי ההתנגדות: "אין התנגדות עקרונית אלא שיש לשים לב 1. גישה של מדרגות לגג מעל קומה ב' שתבנה מעל גג זה יהיה הדוד שמש וקולט שלנו. 2. גישה לרכוש המשותף בקומה א' בחלק הרשום כגג ללא שימוש 3. העבודה תתבצע ע"י קבלן מורשה כיוון שסובלים מנזילות..." 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: 2734	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6090 שהופק בתאריך 08/06/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדיניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין.		

לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע . את קווי הבניין יש לסמן ע"פ המפורט לעיל בהוראות התכנית וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות נפחיות. ישנה אי התאמה בין המרחק בין המבנה הקיים לגבול מגרש למוצג ע"ג ההרמוניקה למרחק בין הבניין הקיים לגבול מגרש שבתיק המידע, יש לוודא התאמה מדויקת. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. קווי הבניין וגבול חלקה מופיעים בצורה שונה בתיקים קודמים ובכך מוצג ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים בהיתר מחוץ לגבול מגרש- ראה בתיק 88/658.6- יש לתת הסבר ובמידת הצורך לעדכן תכנית מדידה וגבול מגרש מול מחלקת מידע. פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין חריגה מקווי בניין בהתאם לקונטור קומה מאושרת"- החריגות ייבדקו לאחר הנ"ל והצגת היתר לתוספות המוצגות כקיימות בדירה. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. בניין מקורי בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס +5.62 . פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי קומות המותרות", אין מניעה לאשר הקלה זו. בתיק מס' 88/658.8 אושר תוספת בניה על הגג עבור דירת		

השכן הצמודה. יש להוסיף את קו השוויון ע"ג ההרמוניקה, הבניה מוצעת בהתאם לבניה הקיימת בתיק הנ"ל ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת במיקום המבוקש בכפוף להוכחת שטחים. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס תקרתה מגיעה לגובה של 8.30+ מ' + 50 ס"מ מעקה גג, עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא הגדלה של יח"ד. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 2x ז' קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. להלן חישוב השטח בצורה סכמתית: הסכמה תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2x) קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה. יש לציין שבמידה ולדייר אושר בהיתר בעבר שטחים מעבר		

לחלוקה שוויונית יש להפחית שטחים אלו. לא התקבלה טבלה, לא התקבל חישוב מלא של הבניין כולו ע"מ לוודא אי חריגה בשטח הכולל המותר. כמו"כ נמצאו היתרים לתוספות של דירות בבניין אשר סומנו כאילו אין להם היתר. יצוין כי התוספת המוצעת בקומה א' מתוכננת ע"ג תוספת קיימת אשר מבדיקה בנתוני gis לא נימצא היתר אודותיה. ע"ב ציין שמאושר בהיתר 88/658.3 יש להציג היתר חתום או להכשיר. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב: לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + כל השטחים שאושרו בהיתרים ולהראות ברובוט חישוב השטחים. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לבחון בשנית את נושא חישוב השטחים. כמו"כ פורסמו ההקלות הבאות: "הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 הקלה בתכנית שהופקדו לפני 89/08/01" "הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה" אין מניעה לבקש הקלות אלו אך נושא זה ייבדק לאחר הצגה מסודרת של השטחים. הריסות כל הבינויים הקיימים בחלקה אשר אינם בהיתר יש לסמן בצהוב ולציין שאינם כלולים בהיתר זה. שטחי שרות: כרגע לא מוצעים שטחי שירות בבקשה.		

לאחר תיקון התכנית יחושב שטח הח. המחוזק במניין שטחי השירות. שינוי כניסת לדירה מוצע כניסה לדירה מחזית מערבית, הכניסה מוצעת ע"י מדרגות ושטח פיתוח שחורג בחלקו מגבול מגרש. אין מניעה לאשר כניסה לדירה בכפוף לאטימת הכניסה הקיימת כפי המוצע כעת . כמו"כ יש להוכיח היתר למדרגות הנ"ל , ובמידה ולא ימצא היתר יידרש להכשיר ולהציע בהתאם לגובה המותר בתקנות. לא ניתן להציע בינוי מחוץ לגבול מגרש, יש לתקן ולתת הסבר כפי שפורט בסעיף קווי בניין. מרפסות גג מוצע ריצוף חלקי בגג השכן במפלס +2.80, חלק מהריצוף מוצג כקיים- יש להציג היתר רלוונטי. במידה ולא ימצא היתר יש להראות כמוצע ולהציג מעקה כנדרש. יש להציג את הגישה לשאר הגג המשותף. מוצע מרפסת גג במפלס +5.58 אין מניעה לאשר את מרפסת הגג וזאת כאמור בכפוף לאישור התוספות המוצעת בגג. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיווניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'."		

מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה אך כאמור לא מוצג קו שווין. יש לסמן את קו השווין. אין מניעה לאשר את תכנית הצל אך זאת ייבדק לאחר חישוב שטחי הבנייה וזאת ע"מ לוודא האם תכנית הצל אכן ישימה. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין ניוד זכויות מקומה א' לקומה ב'", אין מניעה לאשר הקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף בחלקה ישנן 8 תתי חלקות. בפתיחת תיק התבססו על בניה דומה כאישור לבניה המבוקשת. עבור תוספת קומה על גג ניתן להתייחס רק להיתרים של תוספת קומות: שכן צמוד תת חלקה 7 משפחת מזרחי, שכן בקומה מתחת תת חלקה 3 משפחת שוקרון- סה"כ מהווה 2 חתימות. יש להשלים חתימות ע"מ לעמוד ב2/3 כנדרש בבניה בשטח משותף. תנאים טרם דיון שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 06/06/2024. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת.		

פורסמה הקלה והיא "הקלה מהוראות התכנית לסעיף 8 (ז) בגין חיפוי באבן מסותת במקום אבן פראית" היות ולתוספת בתיק מס' 88/658.8 אושר חיפוי באבן מסותת ניתן יהיה לבחון לאחר דיון באם לאשר את הבינוי באבן מסותת, יש להציג תמונות של הבניין כיום ע"מ לקבוע את החיפוי בחזיתות. התנגדויות התקבלה התנגדות ע"י מיופה כח של דייר הגר מתחת דירת המבקש. עיקרי ההתנגדות: "אין התנגדות עקרונית אלא שיש לשים לב 1. גישה של מדרגות לגג מעל קומה ב' שתבנה מעל גג זה יהיה הדוד שמש וקולט שלנו. 2. גישה לרכוש המשותף בקומה א' בחלק הרשום כגג ללא שימוש 3. העבודה תתבצע ע"י קבלן מורשה כיוון שסובלים מנזילות..."		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי קומות המותרות הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א לקומה ב הקלה בגין חריגה מקווי בניין בהתאם לקונטור קומה מאושרת הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 הקלה בתכנית שהופקדה לפני 1.08.89 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב %2.5 עבור תוספת קומה הקלה מהוראות התכנית לסעיף 8 (ז) בגין חיפוי באבן מסותתת במקום אבן פראית	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

עקב אי הצגה של כלל שטחים קיימים בהיתר.

מדובר בתב"ע נפחית ע"כ נושא השטחים מחייב הצגה של ככל שטחי הבניה.

פירוט תיקונים להלן:

קווי בניין

נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2023/6090 שהופק בתאריך 08/06/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מד' ניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין.

לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע .

את קווי הבניין יש לסמן ע"פ המפורט לעיל בהוראות התכנית וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות נפחיות.

ישנה אי התאמה בין המרחק בין המבנה הקיים לגבול מגרש למוצג ע"ג ההרמוניקה למרחק בין הבניין הקיים לגבול מגרש שבתיק המידע, יש לוודא התאמה מדויקת.

יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה.

קווי הבניין וגבול חלקה מופיעים בצורה שונה בתיקים קודמים ובכך מוצג ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים בהיתר מחוץ לגבול מגרש- ראה בתיק 88/658.6- יש לתת הסבר ובמידת הצורך לעדכן תכנית מדידה וגבול מגרש.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין חריגה מקווי בניין בהתאם לקונטור קומה מאושרת"- החריגות ייבדקו לאחר הנ"ל והצגת היתר לתוספות המוצגות כקיימות בדירה.

מספר קומות

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.

בניין מקורי בן 2 קומות.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.

ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

מוצעת תוספת קומה במפלס +5.62 .

פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי קומות המותרות", אין מניעה לאשר הקלה זו.

בתיק מס' 88/658.8 אושר תוספת בניה על הגג עבור דירת השכן הצמודה.

יש להוסיף את קו השוויון ע"ג ההרמוניקה, הבניה מוצעת בהתאם לבניה הקיימת בתיק הנ"ל ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת במיקום המבוקש בכפוף להוכחת שטחים.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין

שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

להלן חישוב השטח בצורה סכמתית:

הסכמה תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין x 2 קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת.

ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה.

יש לציין שבמידה ולדייר אושר בהיתר בעבר שטחים מעבר לחלוקה שוויונית יש להפחית שטחים אלו.

לא התקבלה טבלה, לא התקבל חישוב מלא של הבניין כולו ע"מ לוודא אי חריגה בשטח הכולל המותר.

כמו"כ נמצאו היתרים לתוספות של דירות בבניין אשר סומנו כאילו אין להם היתר.

יצוין כי התוספת המוצעת בקומה א' מתוכננת ע"ג תוספת קיימת אשר מבדיקה בנתוני gis לא נימצא היתר אודותיה.

ע"ב ציין שמאושר בהיתר 88/658.3 יש להציג היתר חתום או להכשיר.

עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב:

לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + כל השטחים שאושרו בהיתרים ולהראות ברובוט חישוב השטחים.

יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו.

לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לבחון בשנית את נושא חישוב השטחים.

כמו"כ פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 הקלה בתכנית שהופקדו לפני 89/08/01"

"הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה"

אין מניעה לבקש הקלות אלו אך נושא זה ייבדק לאחר הצגה מסודרת של השטחים.

הריסות

כל הבינויים הקיימים בחלקה אשר אינם בהיתר יש לסמן בצהוב ולציין שאינם כלולים בהיתר

זה.

שטחי שרות:

כרגע לא מוצעים שטחי שירות בבקשה.

לאחר תיקון התכנית יחושב שטח הח. המחוזק במניין שטחי השירות.

שינוי כניסת לדירה

מוצע כניסה לדירה מחזית מערבית, הכניסה מוצעת ע"י מדרגות ושטח פיתוח שחורג בחלקו מגבול מגרש.

אין מניעה לאשר כניסה לדירה בכפוף לאטימת הכניסה הקיימת כפי המוצע כעת .

כמו"כ יש להוכיח היתר למדרגות הנ"ל , ובמידה ולא ימצא היתר יידרש להכשיר ולהציע בהתאם לגובה המותר בתקנות.

לא ניתן להציע בינוי מחוץ לגבול מגרש, יש לתקן ולתת הסבר כפי שפורט בסעיף קווי בניין.

מרפסות גג

מוצע ריצוף חלקי בגג השכן במפלס +2.80, חלק מהריצוף מוצג כקיים- יש להציג היתר רלוונטי.

במידה ולא ימצא היתר יש להראות כמוצע ולהציג מעקה כנדרש.

יש להציג את הגישה לשאר הגג המשותף.

מוצע מרפסת גג במפלס +5.58 אין מניעה לאשר את מרפסת הגג וזאת כאמור בכפוף לאישור התוספות המוצעת בגג.

תכנית צל לתב"ע נפחית:

ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'."

מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה אך כאמור לא מוצג קו שווין.

יש לסמן את קו השווין.

אין מניעה לאשר את תכנית הצל אך זאת ייבדק לאחר חישוב שטחי הבנייה וזאת ע"מ לוודא האם תכנית הצל אכן ישימה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בחלקה ישנן 8 תתי חלקות.

בפתיחת תיק התבססו על בניה דומה כאישור לבניה המבוקשת.

עבור תוספת קומה על גג ניתן להתייחס רק להיתרים של תוספת קומות: שכן צמוד תת חלקה 7 משפחת מזרחי, שכן בקומה מתחת תת חלקה 3 משפחת שוקרון- סה"כ מהווה 2 חתימות.

יש להשלים חתימות ע"מ לעמוד ב-2/3 כנדרש בבניה בשטח משותף.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת.

פורסמה הקלה והיא "הקלה מהוראות התכנית לסעיף 8 ז) בגין חיפוי באבן מסותתת במקום אבן פראית"

היות ולתוספת בתיק מס' 88/658.8 אושר חיפוי באבן מסותתת ניתן יהיה לבחון לאחר דיון באם לאשר את הבינוי באבן מסותתת, יש להציג תמונות של הבינוי כיום ע"מ לקבוע את החיפוי בחזיתות.

התנגדויות

התקבלה התנגדות ע"י מיופה כח של דייר הגר מתחת דירת המבקש.

עיקרי ההתנגדות:

"אין התנגדות עקרונית אלא שיש לשים לב 1. גישה של מדרגות לגג מעל קומה ב' שתבנה מעל גג זה יהיה הדוד שמש וקולט שלנו. 2. גישה לרכוש המשותף בקומה א' בחלק הרשום

כגג ללא שימוש 3. העבודה תתבצע ע"י קבלן מורשה כיוון שסובלים מנזילות..."

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת רשות רישוי
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	2023/0276.00
מספר סידורי	87

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שייך פאדי
עורך הבקשה	דודסון שמואל
מתכנן השלד	גאבר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל צפא 0 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30280	100	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5676	תחילת תוקף	09/11/1999			

תאור הבקשה

הבקשה הינה הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 4 יח"ד ברחוב אל צפא, בשכונת בית צפפה.

עפ"י הצילומים המצורפים נראה כי המבנה מצוי בבניה.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון: -אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 05/06/2024- אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מפלס כניסה הינו לפי תכנון דרך גישה סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 05.06.2024 תנאי להיתר בנייה- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה. -אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 30/06/2024- מצורף פרוט של אישורם בחו"ד ובארכיב האופטי. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. 1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים : א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $396 \times 75\% = 297$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 296.05 מ"ר. הבקשה לא כוללת הקלה כמותית, בהתאם להחלטה הקודמת, ניתן לאשר. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $396 \times 18\% = 71.28$ מ"ר, מבוקשים 66.17 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח		בכפוף לשינויים ובתנאים

המגרש- הבקשה עומדת בנדרש, התכסית המרבית הינה כ- 22%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (701.85) יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.40 (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס +6.80 (708.65) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +10.20 (712.05) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומת גג מפלס +13.60 (715.45) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר, בנוסף מוצגות מידות חוץ מלאות ושיפועים וניקוזים כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5676 תחילת תוקף: 09/11/1999 ייעוד הקרקע: מגורים 1 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%.	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון: -אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 05/06/2024- אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מפלס כניסה הינו לפי תכנון דרך גישה סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 05.06.2024 תנאי להיתר בנייה- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה. -אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך -30/06/2024 1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים : א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר. בוחן איכות הסביבה: פסולת - מצורף תצהיר לפסולת, מאושר ע"י יורי גלפנבאום במחלקה. מעבים – מצורפת תכנית מיזוג. תכנון מעבים יהיה במפלס הגג בלבד. ראדון - מצורפת תכנית ראדון, תוכנן ראדון בכל החללים הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. מי נגר – חברת הגיחון הוא הגורם המאשר תכניות ניקוז. הרשות לאיכות הסביבה מאשרת תכנית ניקוז בהיבט הסביבתי בלבד. תנאים לתעודת גמר-		

בדיקת הכנה למזגנים. בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל+ הוכחה ע"י מדידות או שעמידה בתקנות למניעת מפגעים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 296.05 מ"ר. הבקשה לא כוללת הקלה כמותית, בהתאם להחלטה הקודמת, ניתן לאשר. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 66.17 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- הבקשה עומדת בנדרש, התכסית המרבית הינה כ-22%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (701.85) יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.40 (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס +6.80 (708.65) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +10.20 (712.05) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.		

תוכנית קומת גג מפלס +13.60 (715.45) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר, בנוסף מוצגות מידות חוץ מלאות ושיפועים וניקוזים כנדרש.		
כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%, יש לבחון מהי הדרך הנכונה ביותר לארגן את כל התכנון לאחר צמצום שטחי הבניה העיקריים והצגה נכונה של שטחי מהלכי המדרגות כפי שיפורט בהמשך. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר. הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב-1999 והופקדה בסוף שנת 1998, ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית רק בתוכניות שהופקדו לפני 1.8.1989, לכן לא ניתן לאשר הקלה זו, נדרש לצמצם את שטחי הבניה ולהסיר הקלה זו מרשימת ההקלות. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 70.75 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. יש לארגן מחדש את עניין חישובי השטחים עבור מהלכי המדרגות- בהתאם להוראות התוכנית יש לחשב את כלל שטחי המדרגות כ"שירות" וניתן להוריד פעם אחת, כפי המוצג במפלס הגג- בנוסף, ניתן להציג חישוב עובי קיר בשיעור של 27 ס"מ עבור בניה יבשה ו- 25 ס"מ במידה ומדובר בבניה רטובה, יש להוסיף פרט קיר- לאחר תיקונים אלו נראה כי לא תהיה בעיה בשטחי הבניה המוצעים, במידה ועדיין יחסרו שטחי שירות ניתן להציגם את שטחים עיקריים. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- יש להוסיף הוכחה כי עומדים בהוראות אלו במסגרת התכנון המוצע.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (701.85) מבוקשת יח"ד בשטח של כ- 80 מ"ר + ממ"ד תקני. במפלס זה מוצע פיר עבור מעלית המחושב כנדרש, יש להוסיף מפלסים בכניסה לבניין. התכנון מציג ערוב שימושים של כלי רכב ומעבר רגלי של בנ"א, יש לבחון כיצד ניתן לתכנן הפרדה בין המשתמשים למנוע סכנה, התכנון המוצע כיום נראה לא בשל דיו ומסכן חיי אדם- נדרש לתקן, במידה והתכנון ישפיע על אישור הסדרי תנועה יהיה נדרש להמציא אישור מעודכן התואם לשימושים שיבוצעו בתכנון החניה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס $+3.40$ (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס $+6.80$ (708.65) במפלסים אלו מוצעות 2 יח"ד סה"כ- יחידת דיור בכל מפלס. תכנון הדירה זהה למוצע בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר. בנוסף, מבוקשות מרפסות זיז- 5.95 מ"ר אשר המרפסת התחתונה מקורה ומעליה מרפסת זיז לא מקורה, לגבי עומק ורוחב המרפסות בהתאם להוראות התוכנית ראה פרוט בסעיף "הוראות בניה עפ"י סעיף ח". יש לתקן בשני המפלסים את עניין חישוב שטחי המהלכי המדרגות כפי המצוין בפרוט "שטחי בניה". תוכנית קומה ג' מפלס $+10.20$ (712.05) במפלס זה מוצעת יח"ד- רביעית בבניין זה, שטח יח"ד הינו כ- 65 מ"ר + ממ"ד תקני. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 12.22 מ"ר- המרפסת מחושבת כנדרש וניתן לאשר. תוכנית קומת גג מפלס $+13.60$ (715.45) מבוקש מהלך מדרגות משותף לגישה עבור כלל הדיירים		

למערכות הטכניות של הדיירים, ניתן לאשר. אולם, יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה. גובה הבניה עפ"י סעיף ד' הגובה המרבי של הבניין לא יעלה על 12.10 מ', מעל למפלס הקרקע הסופית. ומפלס ה- 0.00 בכל בניין יהא כמצוין בנספח מס' 1. הגובה המירבי המבוקש הינו 16.60 מ'- בוקשה הקלה לעניין הגובה, אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. לגבי המפלס האבסולוטי שביחס אליו מבוקש ה-0.00 של הבניין הינו 701.85, אולם עפ"י נספח הבינוי מפלס ה-0.00 המוצע הינו 703.50 הפרש של 1.65 מ', תואם לאישור הסדרי תנועה, וכן בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים- מוצע גובה קיר תומך בגובה של עד 3 מ', פורסמה ההקלה הנדרשת לעניין זה, על פניו ניתן לאשר, אולם, נדרש להציג את קירות התמך המוצעים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לבחון היכן מבוקשים קירות התמך ומה הגובה המירבי המתוכנן לבנייתם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5086.00 מיום: 06/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, בחזית הדרומית, של עד 10% בקיר עם פתחים, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר. יתר הבניין ממוקם בתוך גבולות המגרש. קיימות 2 הערות חשובות בתיק המידע לגבי הבניה המוצעת- סעיף 21- "תיק המידע הוכן בהמשך לחו"ד של עו"ד טייאר מיום 1.1.23 בתיק 2019/5779.00. סעיף 22- "התקבלה תגובת חברת חשמל וכן התנגדותה למתן היתר, ראה מסמכים מצורפים לתיק זה בשם וו"ד חברת החשמל". תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל.		

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.		
כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%, יש לבחון מהי הדרך הנכונה ביותר לארגן את כל התכנון לאחר צמצום שטחי הבניה העיקריים והצגה נכונה של שטחי מהלכי המדרגות כפי שיפורט בהמשך. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר. הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב-1999 והופקדה בסוף שנת 1998, ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית רק בתוכניות שהופקדו לפני 1.8.1989, לכן לא ניתן לאשר הקלה זו, נדרש לצמצם את שטחי הבניה ולהסיר הקלה זו מרשימת ההקלות. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 70.75 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. יש לארגן מחדש את עניין חישובי השטחים עבור מהלכי המדרגות- בהתאם להוראות התוכנית יש לחשב את כלל שטחי המדרגות כ"שירות" וניתן להוריד פעם אחת, כפי המוצג במפלס הגג- בנוסף, ניתן להציג חישוב עובי קיר בשיעור של 27 ס"מ עבור בניה יבשה ו- 25 ס"מ במידה ומדובר בבניה רטובה, יש להוסיף פרט קיר- לאחר תיקונים אלו נראה כי לא תהיה בעיה בשטחי הבניה המוצעים, במידה ועדיין יחסרו שטחי שירות ניתן להציגם את שטחים עיקריים.	18/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכנית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- יש להוסיף הוכחה כי עומדים בהוראות אלו במסגרת התכנון המוצע. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (701.85) מבוקשת יח"ד בשטח של כ- 80 מ"ר + ממ"ד תקני. במפלס זה מוצע פיר עבור מעלית המחושב כנדרש, יש להוסיף מפלסים בכניסה לבניין. התכנון מציג ערוב שימושים של כלי רכב ומעבר רגלי של בנ"א, יש לבחון כיצד ניתן לתכנן הפרדה בין המשתמשים למנוע סכנה, התכנון המוצע כיום נראה לא בשל דיו ומסכן חיי אדם- נדרש לתקן, במידה והתכנון ישפיע על אישור הסדרי תנועה יהיה נדרש להמציא אישור מעודכן התואם לשימושים שיבוצעו בתכנון החניה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס $+3.40$ (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס $+6.80$ (708.65) במפלסים אלו מוצעות 2 יח"ד סה"כ- יחידת דיור בכל מפלס. תכנון הדירה זהה למוצע בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר. בנוסף, מבוקשות מרפסות זיז- 5.95 מ"ר אשר המרפסת התחתונה מקורה ומעליה מרפסת זיז לא מקורה, לגבי עומק ורוחב המרפסות בהתאם להוראות התוכנית ראה פרוט בסעיף "הוראות בניה עפ"י סעיף ח". יש לתקן בשני המפלסים את עניין חישוב שטחי המהלכי המדרגות כפי המצוין בפרוט "שטחי בניה". תוכנית קומה ג' מפלס $+10.20$ (712.05) במפלס זה מוצעת יח"ד- רביעית בבניין זה, שטח יח"ד הינו כ- 65 מ"ר + ממ"ד תקני. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 12.22 מ"ר- המרפסת מחושבת כנדרש וניתן לאשר.		

תוכנית קומת גג מפלס +13.60 (715.45) מבוקש מהלך מדרגות משותף לגישה עבור כלל הדיירים למערכות הטכניות של הדיירים, ניתן לאשר. אולם, יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה. גובה הבניה עפ"י סעיף ד' הגובה המרבי של הבניין לא יעלה על 12.10 מ', מעל למפלס הקרקע הסופית. ומפלס ה- 0.00 בכל בניין יהא כמצוין בנספח מס' 1. הגובה המירבי המבוקש הינו 16.60 מ' - בוקשה הקלה לעניין הגובה, אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. לגבי המפלס האבסולוטי שביחס אליו מבוקש ה-0.00 של הבניין הינו 701.85, אולם עפ"י נספח הבינוי מפלס ה-0.00 המוצע הינו 703.50, הפרש של 1.65 מ', תואם לאישור הסדרי תנועה, וכן בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים- מוצע גובה קיר תומך בגובה של עד 3 מ', פורסמה ההקלה הנדרשת לעניין זה, על פניו ניתן לאשר, אולם, נדרש להציג את קירות התמך המוצעים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לבחון היכן מבוקשים קירות התמך ומה הגובה המירבי המתוכנן לבנייתם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5086.00 מיום: 06/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, בחזית הדרומית, של עד 10% בקיר עם פתחים, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר. יתר הבניין ממוקם בתוך גבולות המגרש. קיימות 2 הערות חשובות בתיק המידע לגבי הבניה המוצעת- סעיף 21- "תיק המידע הוכן בהמשך לחו"ד של עו"ד טייאר מיום 1.1.23 בתיק 2019/5779.00. סעיף 22- "התקבלה תגובת חברת חשמל וכן התנגדותה למתן היתר, ראה מסמכים מצורפים לתיק זה בשם וו"ד חברת החשמל".		

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל. 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: 5676 תחילת תוקף: 09/11/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה, הבקשה מבוקשת בשונה מנספח בינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5086.00 מיום: 06/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, בחזית הדרומית, של עד 10% בקיר	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

עם פתחים, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר. יתר הבניין ממוקם בתוך גבולות המגרש. קיימות 2 הערות חשובות בתיק המידע לגבי הבניה המוצעת- סעיף 21- "תיק המידע הוכן בהמשך לחו"ד של עו"ד טייאר מיום 1.1.23 בתיק 2019/5779.00. סעיף 22- "התקבלה תגובת חברת חשמל וכן התנגדותה למתן היתר, ראה מסמכים מצורפים לתיק זה בשם וו"ד חברת החשמל". מספר קומות מבוקשות 4 קומות מעל הקרקע- בהתאם להוראות התוכנית ניתן לאשר 3 קומות מעל מסד או קומת מרתף. בוקשה הקלה לתוספת קומה מעל המותר לשם ניצול זכויות הבניה הנותרות, אין מניעה לאשר. גובה הבניה עפ"י סעיף ד' הגובה המרבי של הבניין לא יעלה על 12.10 מ', מעל למפלס הקרקע הסופית. ומפלס ה- 0.00 בכל בניין יהא כמצוין בנספח מס' 1. הגובה המירבי המבוקש הינו 16.60 מ'- בוקשה הקלה לעניין הגובה, אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. לגבי המפלס האבסולוטי שביחס אליו מבוקש ה-0.00 של הבניין הינו 701.85, אולם עפ"י נספח הבינוי מפלס ה-0.00 המוצע הינו 703.50, הפרש של 1.65 מ', תואם לאישור הסדרי תנועה, וכן בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים- מוצע גובה קיר תומך בגובה של עד 3 מ', פורסמה ההקלה הנדרשת לעניין זה, על פניו ניתן לאשר, אולם, נדרש להציג את קירות התמך המוצעים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לבחון היכן מבוקשים קירות התמך ומה הגובה המירבי המתוכנן לבנייתם. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 3 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 4 יח"ד, בוקשה הקלה לתוספת 20% ממס' יח"ד המותרות- 120% = 3.60 יח"ד, ניתן לאשר 4 יח"ד במסגרת הקלה זו. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה, תלטיש או חמי- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם		

למותר. תותר הקמת בניין אחד בלבד בכל מגרש- מבוקש בהתאם למותר, ניתן לאשר. עצים לשימור ולעקירה העצים התחומים בעיגול בצבע ירוק מיועדים לשימור, יתר העצים בשטח התוכנית מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר. לגבי עצי זית תיבדק אפשרות העתקתם לעת מתן היתר הבניה בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. הוראות בניה עפ"י סעיף ח': תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג, שטח מרפסות הזיז לא יכלל במניין אחוזי הבניה- פורסמה הקלה לעניין הבלטת מרפסת זיז בחזית קדמית, מזרחית, בעומק של 1.50 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תוכנית מתאר, הניסוח לא מדויק כיוון שהוראה זו מופיע בתוכנית הנקודתית 5676, ניתן לדייק ניסוח. מבוקשות 2 מרפסות, אשר עומדות בכלל הוראות אלו- מרפסות זיז המוצעות במפלסים של קומה א' ו-ב' אורך המרפסות הינו 4 מ' ואורך החזית 9.60 מ', העומק המוצע 1.50 מ', ניתן לאשר. בנוסף, מרפסות הזיז מבוקשות כ"צמד מרפסות" בהתאם להנחיות אגף הרישוי, ניתן לאשר. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר. הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב-1999 והופקדה בסוף שנת 1998, ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית רק בתוכניות שהופקדו לפני 1.8.1989, לכן לא ניתן לאשר הקלה זו, נדרש לצמצם את שטחי הבניה ולהסיר הקלה זו מרשימת ההקלות.		

לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 \times 18\% = 396$ מ"ר, מבוקשים 70.75 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. יש לארגן מחדש את עניין חישובי השטחים עבור מהלכי המדרגות- בהתאם להוראות התוכנית יש לחשב את כלל שטחי המדרגות כ"שירות" וניתן להוריד פעם אחת, כפי המוצג במפלס הגג- בנוסף, ניתן להציג חישוב עובי קיר בשיעור של 27 ס"מ עבור בניה יבשה ו- 25 ס"מ במידה ומדובר בבניה רטובה, יש להוסיף פרט קיר- לאחר תיקונים אלו נראה כי לא תהיה בעיה בשטחי הבניה המוצעים, במידה ועדיין יחסרו שטחי שירות ניתן להציגם את שטחים עיקריים. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- יש להוסיף הוכחה כי עומדים בהוראות אלו במסגרת התכנון המוצע. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (701.85) מבוקשת יח"ד בשטח של כ- 80 מ"ר + ממ"ד תקני. במפלס זה מוצע פיר עבור מעלית המחושב כנדרש, יש להוסיף מפלסים בכניסה לבניין. התכנון מציג ערוב שימושים של כלי רכב ומעבר רגלי של בנ"א, יש לבחון כיצד ניתן לתכנן הפרדה בין המשתמשים למנוע סכנה, התכנון המוצע כיום נראה לא בשל דיו ומסכן חיי אדם- נדרש לתקן, במידה והתכנון ישפיע על אישור הסדרי תנועה יהיה נדרש להמציא אישור מעודכן התואם לשימושים שיבוצעו בתכנון החניה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס $+3.40$ (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס $+6.80$ (708.65) במפלסים אלו מוצעות 2 יח"ד סה"כ- יחידת דיור בכל מפלס. תכנון הדירה זהה למוצע בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר.		

בנוסף, מבוקשות מרפסות זיז- 5.95 מ"ר אשר המרפסת התחתונה מקורה ומעליה מרפסת זיז לא מקורה, לגבי עומק ורוחב המרפסות בהתאם להוראות התוכנית ראה פרוט בסעיף "הוראות בניה עפ"י סעיף ח". יש לתקן בשני המפלסים את עניין חישוב שטחי המהלכי המדרגות כפי המצוין בפרוט "שטחי בניה". תוכנית קומה ג' מפלס 10.20+ (712.05) במפלס זה מוצעת יח"ד- רביעית בבניין זה, שטח יח"ד הינו כ- 65 מ"ר+ ממ"ד תקני. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 12.22 מ"ר- המרפסת מחושבת כנדרש וניתן לאשר. תוכנית קומת גג מפלס 13.60+ (715.45) מבוקש מהלך מדרגות משותף לגישה עבור כלל הדיירים למערכות הטכניות של הדיירים, ניתן לאשר. אולם, יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- התוכנית אושרה ע"י בתאריך 23/11/2023: " אין התנגדות לתוכנית. מוצע 4 מק"ח בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.		

-חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 01/01/2024, "יש צורך בעגלת אשפה בנפח 350 ליטר בתוך מתקן אשפה". -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 12/10/2023. -חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור ע"י ב- 27/09/2023. -חוו"ד מחלקת שימור- הופק טופס פטור ממחלקת שימור. -חוו"ד אדריכל העיר- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 27/09/2023, 4 יח"ד.		
הקלה מנספח בינוי , בניה בשונה מנספח בינוי הקלה מהוראת תכנית בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית (צד) בעומק של 0.30 מ אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית (קדמית) בעומק של 1.50 מ במקום 1.2 מ המותרים הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות , מ-3 קומות המותרות ל-4 קומות הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת גובה , מ- 12.10 מ ל- 16.60 מ הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת יח"ד , סה"כ 4 יח"ד במקום 3 יח"ד המותרות, (20% ממספר יח"ד מותרות) הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת גובה לקיר תמך , מ- 1.60 מ ל-3.00 מ	22/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5

6	חוזר 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 למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל.
16	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
17	אישור מחלקת איכות סביבה על השלמת תנאים להיתר.
18	תנאי להיתר בנייה - קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.
19	תנאי להיתר בנייה ממחלקת דרכים - קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון:

-אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 05/06/2024 - אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה.

מפלס כניסה הינו לפי תכנון דרך גישה סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 05.06.2024

תנאי להיתר בנייה - קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.

-אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 30/06/2024 - מצורף פרוט של אישורם בחו"ד ובארכיב האופטי.

יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסיווגים הבאים :

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

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

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676:

אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $75\% \times 396 = 297$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 296.05 מ"ר.

הבקשה לא כוללת הקלה כמותית, בהתאם להחלטה הקודמת, ניתן לאשר.

לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $18\% \times 396 = 71.28$ מ"ר, מבוקשים 66.17 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- הבקשה עומדת בנדרש, התכסית המרבית הינה כ- 22%, ניתן לאשר.

פרוט המבוקש לפי קומות:

תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00 - (701.85)$

יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים.

תוכנית קומה א' מפלס $+3.40 (705.25)$

תוכנית קומה ב' מפלס $+6.80 (708.65)$

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.

תוכנית קומה ג' מפלס $+10.20 (712.05)$

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.

תוכנית קומת גג מפלס $+13.60 (715.45)$

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר, בנוסף מוצגות מידות חוץ מלאות ושיפועים וניקוזים כנדרש.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2018/0615.01</u>
מספר סידורי	<u>88</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש(בניין 2) בן קומה אחת מעל קומת חניה סה"כ 1 יח"ד, תוספת קומה ויח"ד חדשה על בניין מס' 1, סה"כ 2 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בשיר הייתם
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חי בשיר 28, ג'בל מוקאבר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
9481	תחילת תוקף	28/08/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2021/197 -היתר להקמת שתי בניינים בחלקה, בתהליך הוצאת היתר.

2018/615-היתר מקורי לבניין מס' 1.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 2 קומות בעל גג שטוח וחלק מהחלקה טרם בנוי ומוצע כעת.

מצב מוצע:

בנין 1:

קומה ג', מפלס:

מוצעת קומה חדשה ע"ג קומות קיימות, המוצע כולל יח"ד אחת ובה ממ"ד, שטח עיקרי וכגישה לקומה מוצע חדר מדרגות משותף.

גגות:

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף כגישה לגג טכני.

בנין 2:

קומת קרקע, מפלס -2.50:

מוצעת קומת חניה הכוללת 3 מקומות חניה, כמו"כ מוצע גדרות פיתוח ומדרגות פיתוח כגישה לקומה מעל.

קומה א' מפלס +0.00:

מוצעת קומה המשמשת למגורים הכוללת יח"ד אחת ובה ממ"ד, שטח עיקרי וכגישה לקומה מוצע חדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בגובה בניה".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 30/01/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

	מתאריך	
המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח. התקבלו כל התנאים טרם דיון. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימות\מוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: 1,360 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים: לא מצוין כל השטח הקיים\מוצע\מאושר בחלקה. ש. עיקרי מוצע: 185.71 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע: לא ניתן לחשב בשלב זה, אך מחישוב עפ"י בדיקה בתכנית שאושרה בתיק מס' 21/197 נמצא כי מוצע בשתי הבניינים בבקשה זו שטח כולל של 686.91 מ"ר. כמו"כ בבקשה מס' 2018/615 מאושר שטח כולל של 188.21 מ"ר.	11/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נמצא כי שטח עיקרי בכל החלקה עומד על 1060.83 מ"ר. ש. שירות: מעל לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 200 מ"ר קיים: 46.88 מ"ר. מוצע בבקשה: 39.81 מ"ר, לא חורג. מתחת לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 160 מ"ר. קיים: לא מצוין בטבלת חישובי שטחים שטח קיים. מוצע בבקשה: 59.80 מ"ר. למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים של כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה (בתהליך רישוי כרגע) לחישוב השטחים המותרים בחלקה ולוודא כי לא חורגים מסך השטחים במותרים למגרש זה. החישוב יעשה עבור שטחי שירות ושטחים עיקריים. תכסית: מותרת תכסית של עד 40% מעל למפלס +0.00 ותכסית של עד 20% מתחת למפלס ה+0.00. ע"ב לא מציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר, יש להציג חישוב כנדרש ולוודא עמידה במותר. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז. קומת פיתוח:		

יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות. עוד יצוין כי עפ"י הוראות התכנית בסעיף 5.2.8 : קירות התמך יהיו עד גובה של 4 מ' במקרה של צורך לקירות תמך גבוהים יותר יש לבצע דירוג של 3 מ' לפחות, יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לכך. יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לפתרון אשפה, פילר מים, גז וכדו'. בנוסף על כך מדרגות הפיתוח נדרשים לעמוד בתקנות בניה במרווח לעניין זה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9481 תחילת תוקף: 28/08/2010 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9481 תחילת תוקף 28/08/2010 (אזור מגורים מיוחד). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת.	25/07/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי כללי המחייב לעניין יח"ד, גובה בניה, מס' קומות וקווי בניין והבניה תבחן עפ"י המופרט להלן: שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 3 קומות. בנין 1: מוצע בבקשה: 1 תוספת קומה חדשה מעל 2 קומות קיימות. בנין 2: מוצע בבקשה: 1 קומה מעל קומת חניה. סה"כ קומות בבקשה הנידונה: 3 קומות בכל בניין, לא חורג מהמותר. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימות\מוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה.		

מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. גובה בניה: גובה הבניה המותר עפ"י נספח הבינוי: 10.00 מ' גובה תקרת הבניין, ובחתיכים מוצע 10.50 מ' תקרת הבניין ומעליו מעקה בגובה של 1.30 דהיינו גובה כולל של 11.80 מ' ללא חדר מדרגות כגישה לגג. בנין 1: מוצע בבקשה: מבנה בגובה כולל של 11.60 מ' , כולל חדר מדרגות כגישה לגג ומעקה תקני. בנין 2: מוצע בבקשה: מבנה בגובה כולל של 5.80 מ' , כולל חדר מדרגות כגישה לגג ומעקה תקני. גובה הבניה לא חורג מהמותר, נראה כי ההקלה שפורסמה מתייתרת. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: 1,360 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים: לא מצוין כל השטח הקיים\מוצע\ מאושר בחלקה. ש. עיקרי מוצע: 185.71 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע: לא ניתן לחשב בשלב זה, אך מחישוב עפ"י בדיקה בתכנית שאושרה בתיק מס' 21/197 נמצא כי מוצע בשתי הבניינים בבקשה זו שטח כולל של 686.91 מ"ר. כמו"כ בבקשה מס' 2018/615 מאושר שטח כולל של 188.21 מ"ר. נמצא כי שטח עיקרי בכל החלקה עומד על 1060.83 מ"ר. ש. שירות:		

מעל לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 200 מ"ר קיים: 46.88 מ"ר. מוצע בבקשה: 39.81 מ"ר, לא חורג. מתחת לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 160 מ"ר. קיים: לא מצוין בטבלת חישובי שטחים שטח קיים. מוצע בבקשה: 59.80 מ"ר. למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים של כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה (בתהליך רישוי כרגע) לחישוב השטחים המותרים בחלקה ולוודא כי לא חורגים מסך השטחים במותרים למגרש זה. החישוב יעשה עבור שטחי שירות ושטחים עיקריים. מס' בניינים בחלקה: עפ"י נספח הבינוי מותר 4 בניינים בחלקה. המוצע בבקשה לא חורג. תכסית: מותרת תכסית של עד 40% מעל למפלס +0.00 ותכסית של עד 20% מתחת למפלס ה+0.00. ע"ב לא מציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר, יש להציג חישוב כנדרש ולוודא עמידה במותר.		

צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז. קומת פיתוח: יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות. עוד יצוין כי עפ"י הוראות התכנית בסעיף 5.2.8 : קירות התמך יהיו עד גובה של 4 מ' במקרה של צורך לקירות תמך גבוהים יותר יש לבצע דירוג של 3 מ' לפחות, יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לכך. יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לפתרון אשפה, פילר מים , גז וכדו'. בנוסף על כך מדרגות הפיתוח נדרשים לעמוד בתקנות בניה במרווח לעניין זה. ממ"ד: עפ"י ההרמוניקה מוצעים 2 ממדי"ם טיפוסיים בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות בתחום קווי הבניין. השטח הגדול יותר משטח זה מחושב כשטח עיקרי. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מתאריך 07/04/2024 ע"י זבריקו בת אל. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבל אישור מתאריך 18/03/2024. דרכים: התקבל אישור מתאריך 15/04/2024. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 05/03/2024. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 30/04/2024.		

אישור חיזוק מבנים: לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, והבניין הקיים נבנה לאחר שנת 1980. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח. התקבלו כל התנאים טרם דיון. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגובה בניה	09/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	אישור רישום תצ"ר
13	הגשת תכנית מפורטת של הדרך ואישור אגף תושי"ה.
14	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481.

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח.

התקבלו כל התנאים טרם דיון.

מס' יח"ד:

מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד.

קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימות\מוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה.

מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מותר בתב"ע: 1,360 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.

ש. עיקרי קיים: לא מצוין כל השטח הקיים\מוצע\מאושר בחלקה.

ש. עיקרי מוצע: 185.71 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי ומוצע: לא ניתן לחשב בשלב זה, אך מחישוב עפ"י בדיקה בתכנית שאושרה בתיק מס' 21/197 נמצא כי מוצע בשתי הבניינים בבקשה זו שטח כולל של 686.91 מ"ר.

כמו"כ בבקשה מס' 2018/615 מאושר שטח כולל של 188.21 מ"ר.

נמצא כי שטח עיקרי בכל החלקה עומד על 1060.83 מ"ר.

ש. שירות:

מעל לכניסה הקובעת:

מותר בתב"ע: 200 מ"ר

קיים: 46.88 מ"ר.

מוצע בבקשה: 39.81 מ"ר, לא חורג.

מתחת לכניסה הקובעת:

מותר בתב"ע: 160 מ"ר.

קיים: לא מצוין בטבלת חישובי שטחים שטח קיים.

מוצע בבקשה: 59.80 מ"ר.

-למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים של כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה (בתהליך רישוי כרגע) לחישוב השטחים המותרים בחלקה ולוודא כי לא חורגים מסך השטחים המותרים למגרש זה.

החישוב יעשה עבור שטחי שירות ושטחים עיקריים.

תכסית:

מותרת תכסית של עד 40% מעל למפלס +0.00

ותכסית של עד 20% מתחת למפלס ה+0.00.

ע"ב לא מציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר, יש להציג חישוב כנדרש ולוודא עמידה במותר.

צובר גז:

לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז.

קומת פיתוח:

יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות.

עוד יצוין כי עפ"י הוראות התכנית בסעיף 5.2.8 : קירות התמך יהיו עד גובה של 4 מ' במקרה של צורך לקירות תמך גבוהים יותר יש לבצע דירוג של 3 מ' לפחות, יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לכך.

יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לפתרון אשפה, פילר מים, גז וכדו'.
בנוסף על כך מדרגות הפיתוח נדרשים לעמוד בתקנות בניה במרווח לעניין זה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2011/0032.01</u>
מספר סידורי	<u>89</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 פרגולות בקומת הקרקע ומרפסת בקומה מעל.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	
המבקש	שוחטמן מרדכי בשם 2 מבקשים
עורך הבקשה	מהנדס שפירא משה חיים
מתכנן השלד	גברת נתשה סאלח
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תל חי 2 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	77	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9904א	תחילת תוקף	22/03/2008	77	אזור מגורים מיוחד	792

תאור הבקשה

הוגשה בקשה לבניית 3 פרגולות בחצר עבור יח"ד מס' 1 ו-2 ומרפסת זיז בקומה א' עבור יח"ד מס' 3.

הסכמת דיירים: פורסמו הקלות, ע"כ לא נשלחו הודעות לס"ח לפי סעיף 2 ב' לחוק.

מידע קודם

מתאריך	
11/08/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לועדת המשנה
18/07/2012	דיון בועדת משנה : לאחר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת ההערות הבאות: 1. ע"ב יידרש להראות חישוב שטח החצר ביחס לפרגולות ולהוכיח כי שטחן המקסימאלי לא עולה על 1/5 משטח החצר. 2. ע"ב יידרש להקטין את עומק הפרגולה לכיוון החזית

הצפונית לעומק 2.30 מ' מקסימום, לכיוון החזית המזרחית לעומק 4.00 מ' מקסימום ולכיוון החזית המערבית לעומד 1.60 מ' כפי המסומן ע" תכנית a. לגבי ההתנגדות של יואב גונן שהושמעה בדיון בוועדה הוחלט לדחותה, התרשמות הועדה שאין בבניית הפרגולה והמרפסת הסתרה של נוף לדירת המתנגד המצויה בבניין הסמוך.		
לאחר שתשמע את הצדדים הצדדים מוזמנים לדיון הועדה לשעה 10.30 בבוקר.	09/07/2012	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
לשימוע טענותיהם. הזמנה על מועד הדיון תשלח לצדדים בדואר רשום.	13/06/2012	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת ההערות הבאות: 1. ע"ב יידרש להראות חישוב שטח החצר ביחס לפרגולות ולהוכיח כי שטחן המקסימאלי לא עולה על 1/5 משטח החצר. 2. ע"ב יידרש להקטין את עומק הפרגולה לכיוון החזית הצפונית לעומק 2.30 מ' מקסימום, לכיוון החזית המזרחית לעומק 4.00 מ' מקסימום ולכיוון החזית המערבית לעומד 1.60 מ' כפי המסומן ע" תכנית a.	06/06/2012	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
בע"ה חו"ד: פרגולה: עפ"י תקנות לפרגולות, תותר בניית פרגולה בחצר בית מגורים בשטח של 1/5 משטח החצר או עד 15.00 מ"ר- לפי הגדול מביניהם. בבקשה המוצעת שטח הפרגולות עומד על 39.01 מ"ר, אולם לא מצורף חישוב שטח החצר, ע"ב יידרש להראות חישוב שטח החצר ביחס לפרגולות ולהוכיח כי שטחן המקסימאלי לא עולה על 1/5 משטח החצר. עוד יצוין כי לא נשמר מרווח תקין מגבול חלקה לפרגולות המוצעות, ע"ב יידרש להקטין את עומק הפרגולה לכיוון החזית הצפונית לעומק 2.30 מ' מקסימום, לכיוון החזית המזרחית לעומק 4.00 מ' מקסימום ולכיוון החזית המערבית לעומד 1.60 מ' כפי המסומן ע" תכנית a.. מרפסת: מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ', פורסמה הקלה בעניין, שטח מרפסת הזי עומד על 8.64 מ"ר, כמותר.	05/06/2012	חוות דעת תכנונית

שימור: התקבל אישור יח' השימור ע"י בני אביגדורי מתאריך 14/12/11 ללא תנאים מיוחדים.		
התנגדויות: התקבלה התנגדות אולם אינה נמצאת בתיק ואינה סרוקה, ע"כ תוכנה אינו ידוע.		
תוספת מרפסת בעומק 2 מ' ותוספת פרגולה	15/03/2012	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
כן	תשלום אגרת בניה	2
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	4
כן	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית	5
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	7
	תכנון הפרגולות המוצעות באותו החומר של הפרגולות הקיימות בבניין.	8
כן	ביטול המעקות מעל הפרגולות.	9
כן	השלמת כל ההערות הרשומות ע"ג תכנית A.	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

לאחר שתשמע את הצדדים

הצדדים מוזמנים לדיון הועדה לשעה 10.30 בבוקר.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1997/0773.01</u>
מספר סידורי	<u>90</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קנפו חגי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

אילה 420, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2415	תחילת תוקף	18/03/1979	76	אזור מגורים 2	3650

תאור הבקשה

תוכנית זו מציעה תוספת שני מרפסות זיז למשפחת קנפו חגי בחזית הדרומית בגודל של 10.72 מ"ר של שני המרפסות יחד.

מידע קודם

בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	מתאריך 11/08/2024	קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/7180.00 מיום: 26/12/2023 ע"י המח' מידע.

נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים בחזית הדרומית בוצע הליך פרסומי בנושא. מדובר בחריגה מקווי בנין צידי וכן מקווי בנין קדמי. חריגה מקווי בנין צידי- עד 10% מהמרווח כך שנותרו 2.70 מ'- עומד בדרישה חריגה מקווי בנין קדמי – עד 40% מהמרווח, לא עומדים בדרישה ומהווה סטיה ניכרת. מרפסות זיז תוכנית זו מציעה למשפחת קנפו חגי שתי מרפסות זיז בגדלים שונים בסה"כ 10.72 מ"ר בחזית הדרומית וזאת בקומה אחרונה מפלס(+8.40). מרפסת a דומה במידותיה לפרופורציות של המרפסות בחזית, אך מצד שני הנה מקרה מרפסת קיימת עבור דירה בקומה ג' מתחתיה, כך שדירה זו תפסיד 6.0 מ"ר מסה"כ מרפסות מקורות המותרות לה מכוח התקנות, מה שאומר שתכנית הצל המוצגת עבור אותה דירה יכול להיות שלא תהיה רלוונטית, כך שיש להציג טבלה שתכלול חישוב מדויק של סה"כ מרפסות מקורות לכל דירה בהתחשב בתכנית הצל המתוקנת כך שאף דירה לא תעבור על המותר ע"פ תקנות. כאשר מרפסת b הנה מנוגדת לכך ומפרה את ההגיון התכנוני של המרפסות בחזית כך שלא ניתן לאשר אותה וכן לא ניתן לאשר מרפסות דומות במסגרת תכנית הצל . יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת בודדת כך שיש לצרף את השכן הצמוד או המקביל לבקשה ע"מ לעמוד בדרישה, או לחילופין לבצע מעטפת לשכן לרבות הסכמה פוזיטיבית. לאחר ביצוע התיקונים ואישור תכנית הצל המעודכנת ע"י ראש הצוות, יש לבצע תקנה 36 לתכנית הצל המעודכנת או לחילופין קבלת הסכמות כלל דיירי הבניין.		

שטחים לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז . מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד - מבקשים 72.10 מ"ר עונים למותר אין מניעה לאשר. הריסה קיימת סגירת מרפסת גג קיימת של המבקשים, כאשר הריסת הסגירה תהווה תנאי להיתר. התחדשות עירונית קיימת תכנית 1082387 להתחדשות עירונית אשר כבר נידונה להפקדה בוועדה המקומית והועברה לדיון במחוזית כך שכל הנראה וע"מ לאשר את הבקשה הנוכחית יהיה צורך בקבלת אישור להחרגה מאת הוועדה המחוזית בהמשך. תיקונים ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	11/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2415 תחילת תוקף: 18/03/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מס' תכנית שחלה בחלקה: 2415 תחילת תוקף 18/03/1979 אזור מגורים 2 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה: _____ נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. _____ קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/7180.00 מיום: 26/12/2023 ע"י המח' מידע. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים בחזית הדרומית בוצע הליך פרסומי בנושא. מדובר בחריגה מקוו בנין צידי וכן מקוו בנין קדמי. חריגה מקוו בנין צידי- עד 10% מהמרווח כך שנותרו 2.70		

מ' - עומד בדרישה חריגה מקוו בנין קדמי – עד 40% מהמרווח, לא עומדים בדרישה ומהווה סטיה ניכרת. מרפסות זיז תוכנית זו מציעה למשפחת קנפו חגי שתי מרפסות זיז בגדלים שונים בסה"כ 10.72 מ"ר בחזית הדרומית וזאת בקומה אחרונה מפלס(+8.40). מרפסת a דומה במידותיה לפרופורציות של המרפסות בחזית, אך מצד שני הנה מקרה מרפסת קיימת עבור דירה בקומה ג' מתחתיה, כך שדירה זו תפסיד 6.0 מ"ר מסה"כ מרפסות מקורות המותרות לה מכוח התקנות, מה שאומר שתכנית הצל המוצגת עבור אותה דירה יכול להיות שלא תהיה רלוונטית, כך שיש להציג טבלה שתכלול חישוב מדויק של סה"כ מרפסות מקורות לכל דירה בהתחשב בתכנית הצל המתוקנת כך שאף דירה לא תעבור על המותר ע"פ תקנות. כאשר מרפסת b הנה מנוגדת לכך ומפרה את ההגיון התכנוני של המרפסות בחזית כך שלא ניתן לאשר אותה וכן לא ניתן לאשר מרפסות דומות במסגרת תכנית הצל . יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת בודדת כך שיש לצרף את השכן הצמוד או המקביל לבקשה ע"מ לעמוד בדרישה, או לחילופין לבצע מעטפת. שטחים לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז . מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד - מבקשים 72.10 מ"ר עונים למותר אין מניעה לאשר. הריסה		

קיימת סגירת מרפסת גג קיימת של המבקשים, כאשר הריסת הסגירה תהווה תנאי להיתר. _____ תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבל בוטל ע"י המערכת עקב ששטח התוספת קטן מ- 80 מ"ר. חוות דעת אגף שפ"ע – מאשר בתאריך 20/05/2024 . _____ התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. _____		
חריגה מקו בנין קידימי לבנית מרפסת זיז תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים	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

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/7180.00 מיום: 26/12/2023 ע"י המח' מידע.

נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים בחזית הדרומית בוצע הליך פרסומי בנושא.

מדובר בחריגה מקוו בנין צידי וכן מקוו בנין קדמי.

חריגה מקוו בנין צידי- עד 10% מהמרווח כך שנותרו 2.70 מ'- עומד בדרישה

חריגה מקוו בנין קדמי – עד 40% מהמרווח, לא עומדים בדרישה ומהווה סטיה ניכרת.

מרפסות זיז

תוכנית זו מציעה למשפחת קנפו חגי שתי מרפסות זיז בגדלים שונים בסה"כ 10.72 מ"ר בחזית הדרומית וזאת

בקומה אחרונה מפלס(+8.40).

מרפסת a דומה במידותיה לפרופורציות של המרפסות בחזית, אך מצד שני הנה מקרה מרפסת קיימת עבור דירה

בקומה ג' מתחתיה, כך שדירה זו תפסיד 6.0 מ"ר מסה"כ מרפסות מקורות המותרות לה מכוח התקנות, מה שאומר

שתכנית הצל המוצגת עבור אותה דירה יכול להיות שלא תהיה רלוונטית, כך שיש להציג טבלה שתכלול חישוב מדויק של סה"כ מרפסות מקורות לכל דירה בהתחשב בתכנית הצל המתוקנת כך שאף דירה לא תעבור על המותר ע"פ תקנות.

כאשר מרפסת b הנה מנוגדת לכך ומפרה את ההגיון התכנוני של המרפסות בחזית כך שלא ניתן לאשר אותה וכן לא ניתן לאשר מרפסות דומות במסגרת תכנית הצל .

יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת בודדת כך שיש לצרף את השכן הצמוד או המקביל לבקשה ע"מ לעמוד בדרישה, או לחילופין לבצע מעטפת לשכן לרבות הסכמה פוזיטיבית.

לאחר ביצוע התיקונים ואישור תכנית הצל המעודכנת ע"י ראש הצוות, יש לבצע תקנה 36 לתכנית הצל המעודכנת או לחילופין קבלת הסכמות כלל דיירי הבניין.

שטחים

לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז .

מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד - מבקשים 72.10 מ"ר עונים למותר אין מניעה לאשר.

הריסה

קיימת סגירת מרפסת גג קיימת של המבקשים, כאשר הריסת הסגירה תהווה תנאי להיתר.

התחדשות עירונית

קיימת תכנית 1082387 להתחדשות עירונית אשר כבר נידונה להפקדה בוועדה המקומית והועברה לדיון במחוזית כך שכל הנראה וע"מ לאשר את הבקשה הנוכחית יהיה צורך בקבלת אישור להחרגה מאת הוועדה המחוזית בהמשך.

תיקונים ע"ג תוכנית a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2024/0018.00</u>
מספר סידורי	<u>91</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליאס שי
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אליהו לנקין 17, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30695	95	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4748ב	תחילת תוקף	17/10/1996			
4748ט	תחילת תוקף	06/01/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2004/681.00 - היתר להקמת הבניין.

2004/681.01- תכנית שינויים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 5 קומות בעל גג שטוח.

מצב מוצע:

קומת קרקע , מפלס +0.00:

מוצע הגדלת יח"ד קיימת הכוללת שטח עיקרי בתחום קווי בניין מחזית דרומית.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 25/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 4748ט'. לא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שהופקו במתחם ובתהליך במערכת העירונית עפי שיפורט להלן , ישנם חוסרים בקומת הפיתוח. התקבלו כל התנאים טרם דיון. שטחי בניה: ש. עיקרי:

שטחי הבניה בתב"ע מס' 4748 ט' הינם עבור מתחם ולא עבור בניין ע"כ דברי ההסבר של ע"ב אינם מספקים ונדרש חישוב מפורט עבור כלל המתחם, דהיינו מתחם ז'. עוד יאמר כי בתב"ע מס' 4748 ב' שטחי הבניה המותרים היו פחותים משטחי הבניה שניתנו בתב"ע מס' 4748 ט' ודבר זה מחזק את העניין כי ככל הנראה נצרכו שטחי בניה עודפים למימוש הבניה במתחם וע"כ אושרה תב"ע נוספת. לכן יש לחשב את כל היתרי הבניה שיצאו במתחם ז' לכל אורך השנים ולא רק את היתרי הבניין המקורי. לאחר חישוב כלל שטחי הבניה המותרים יש לוודא כי אכן נותרו שטחי בניה במתחם ובמידה וישנם החלוקה תהא עפ"י הבניינים הקיימים במתחם ולאחר מכן לפי תתי החלקות שקיימים בכל בניין ועפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה. יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו במתחם ד' בכללותו ולא רק במגרש הספציפי כולל ציון מספרי תיקים ושטחים שאושרו, כאשר יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו כולל כאלה ללא שינוי בשטחים כאשר יש לציין זאת ולא להתעלם מהם. - יש להתייחס לשטחים שאושרו בהיתרים הללו כולל עיקרי ושירות, הנושא חשוב מכיוון שמקובל להשתמש בשטחים עיקריים לצורך שטחי שירות. - בנוסף, ע"פ עיון בחו"ד בתיק 2004/681.01 (תאור הבקשה) רואים שישנה התייחסות לסה"כ שטחים למתחם כאשר מצוין שאת יתרת השטח העיקרי שימשה לצורך שטחי השירות שחרגו מהמותר, כך שנותרו שטחים מועטים לניצול לפי תיק זה, כמובן שצריך לבדוק באם היו עוד היתרים מאוחרים יותר במתחם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע 4748 ט': מתחם ז': שטח עיקרי מותר: 18,030 מ"ר. שטח שירות מותר: 5,025 מ"ר. הערות לטבלה (מתוך התב"ע): "ניתן יהיה להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש בתוך גבולות המתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל שטחי הבניה		

בכל מתחם, מקווי הבניין המירביים בכל מגרש ומספר הקומות המירבי בכל מגרש, שנקבעו בתכנית זו". עפ"י כל האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו היות ולא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים. בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבורה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה . תוכנית הצל העתידית אמורה להוכיח כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד עבור תכנית הצל כבר במסגרת ההיתר הנוכחי ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות ותכנית הצל אכן ברי יישום בעתיד. בנוסף, הבניה המוצעת בחזית דרומית איננה משתלבת עם הבניה הקיימת מבחינת תכנון הקונטור, חסרה חשיבה תכנונית עתידית לאיך שהבנין יראה, יש לתאם מול ר"צ את התכנון במידה ויוכח מקור לזכויות. ויתורי הזכויות אמורים להיות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל. שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 44.28 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית צפונית ומזרחית, ע"ג חצר קיימת כאשר בהרמוניקה לא מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת. או לחילופין והמידה וניתן יהיה לאשר את התכנית מבחינת עמידה בשטחי הבניה המותרים כולל תכנית הצל יש להגיש חתימות שכנים עבור שימוש בשטח משותף היות ומוצע יציאה לחצר וכן הבינוי המבוקש הינו ע"ח שטח משותף. -בנוסף מוצע פירוק עמודים קיימים קונס' בדירה, כאשר נראה כי עמודים אלה הינם עמודי יסוד ולא ניתן לפרקם ללא גרימת ערעור ליציבות הבניין, יש להמציא אישור מפורט של מתכנן השלד לרות תצהיר בו הוא מסביר את שיטת העבודה הנדרשת ובאם יש לזה השפעה על הבניה הקיימת בנוסף יש לקבל הסכמה של 2/3 היות ומדובר בשטח משותף. הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל. וכן יש להתאים את הפתחים המוצעים לחזיתות השונות הקיימות ולקבל אישור ראש צוות. קומת פיתוח:		

מוצע ריצוף חצר שלא סומן גבולות השטח המוצע ולא התקבלו חתימות שכנים כנדרש. יש לסמן את הגבולות המוצעים עבור ריצוף חצר ולהמציא חתימות שכנים כנדרש, כל זאת בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים היות וללא עמידה בשטחי הבניה אין יציאה לחצר המוצעת. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 4748 ט'. לא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית עפי שיפורט להלן , ישנם חוסרים בקומת הפיתוח. הבניה המוצעת בחזית דרומית איננה משתלבת עם הבניה הקיימת מבחינת תכנון הקונטור, חסרה חשיבה תכנונית עתידית לאיך שהבנין ייראה, יש לתאם מול ר"צ את התכנון במידה ויוכח מקור לזכויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	12/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ט4748 תחילת תוקף: 06/01/2005 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: ט4748 ב' תחילת תוקף 17/10/1996 (אזור מגורים כללי). ט4748 ט' תחילת תוקף 06/01/2005 (אזור מגורים כללי). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי כללי ולא מפורט. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

מס' קומות: ללא תוספת קומות. מס' יח"ד: ללא תוספת יח"ד. גובה בניה: ללא תוספת גובה בניה. שטחי בניה: ש. עיקרי: שטחי הבניה בתב"ע מס' 4748 ט' הינם עבור מתחם ולא עבור בניין ע"כ דברי ההסבר של ע"ב אינם מספקים ונדרש חישוב מפורט עבור כלל המתחם, דהיינו מתחם ז'. עוד יאמר כי בתב"ע מס' 4748 ב' שטחי הבניה המותרים היו פחותים משטחי הבניה שניתנו בתב"ע מס' 4748 ט' ודבר זה מחזק את העניין כי ככל הנראה נצרכו שטחי בניה עודפים למימוש הבניה במתחם וע"כ אושרה תב"ע נוספת. לכן יש לחשב את כל היתרי הבניה שיצאו במתחם ז' לכל אורך השנים ולא רק את היתרי הבניין המקורי. לאחר חישוב כלל שטחי הבניה המותרים יש לוודא כי אכן נותרו שטחי בניה במתחם ובמידה וישנם החלוקה תהא עפ"י הבניינים הקיימים במתחם ולאחר מכן לפי תתי החלקות שקיימים בכל בניין ועפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה. יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו במתחם ז' בכללותו ולא רק במגרש הספציפי כולל ציון מספרי תיקים ושטחים שאושרו, כאשר יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו כולל כאלה ללא שינוי בשטחים כאשר יש לציין זאת ולא להתעלם מהם. - יש להתייחס לשטחים שאושרו בהיתרים הללו כולל עיקרי ושירות, הנושא חשוב מכיוון שמקובל להשתמש בשטחים עיקריים לצורך שטחי שירות.		

שטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע 4748 ט': מתחם ז': שטח עיקרי מותר: 18,030 מ"ר. שטח שירות מותר: 5,025 מ"ר. הערות לטבלה (מתוך התב"ע): "ניתן יהיה להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש בתוך גבולות המתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל שטחי הבניה בכל מתחם, מקווי הבניין המירביים בכל מגרש ומספר הקומות המירבי בכל מגרש, שנקבעו בתכנית זו". עפ"י כל האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו היות ולא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים. בנוסף, ע"פ עיון בחו"ד בתיק 2004/681.01 (תאור הבקשה) רואים שישנה התייחסות לסה"כ שטחים למתחם כאשר מצוין שאת יתרת השטח העיקרי שימשה לצורך שטחי השירות שחרגו מהמותר, כך שנותרו שטחים מועטים לניצול לפי תיק זה, כמובן שצריך לבדוק באם היו עוד היתרים מאוחרים יותר במתחם. בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבודה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה. תוכנית הצל העתידית אמורה להוכיח כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד עבור תכנית הצל כבר במסגרת ההיתר הנוכחי ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות ותכנית הצל אכן ברי יישום בעתיד. ויתורי הזכויות אמורים להיות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל. שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 44.28 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית צפונית ומזרחית, ע"ג חצר קיימת כאשר בהרמוניקה לא מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת. או לחילופין והמידה וניתן יהיה לאשר את		

התכנית מבחינת עמידה בשטחי הבניה ה מותרים כולל תכנית הצל יש להגיש חתימות שכנים עבור שימוש בשטח משותף היות ומוצע יציאה לחצר וכן הבינוי המבוקש הינו ע"ח שטח משותף. -בנוסף מוצע פירוק עמודים קיימים קונס' בדירה, כאשר נראה כי עמודים אלה הינם עמודי יסוד ולא ניתן לפרקם ללא גרימת ערעור ליציבות הבניין, יש להמציא אישור מפורט של מתכנן השלד לרות תצהיר בו הוא מסביר את שיטת העבודה הנדרשת ובאם יש לזה השפעה על הבניה הקיימת בנוסף יש לקבל הסכמה של 2/3 היות ומדובר בשטח משותף. הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל. וכן יש להתאים את הפתחים המוצעים לחזיתות השונות הקיימות ולקבל אישור ראש צוות. קומת פיתוח: מוצע ריצוף חצר שלא סומן גבולות השטח המוצע ולא התקבלו חתימות שכנים כנדרש. יש לסמן את הגבולות המוצעים עבור ריצוף חצר ולהמציא חתימות שכנים כנדרש, כל זאת בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים היות וללא עמידה בשטחי הבניה אין יציאה לחצר המוצעת. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 05/06/2024. איכות הסביבה: התקבל פטור היות ומוצע שטח שקטן מ-80 מ"ר.		

אישור חיזוק מבנים: לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, והבניין הקיים נבנה לאחר שנת 1980. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 4748ט'. לא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית עפי שיפורט להלן, ישנם חוסרים בקומת הפיתוח. הבניה המוצעת בחזית דרומית איננה משתלבת עם הבניה הקיימת מבחינת תכנון הקונטור, חסרה חשיבה תכנונית עתידית לאיך שהבנין ייראה, יש לתאם מול ר"צ את התכנון במידה ויוכח מקור לזכויות. התקבלו כל התנאים טרם דיון. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 4748 ט'.

לא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שהופקו במתחם ובתהליך במערכת העירונית עפי שיפורט להלן , ישנם חוסרים בקומת הפיתוח.

התקבלו כל התנאים טרם דיון.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

שטחי הבניה בתב"ע מס' 4748 ט' הינם עבור מתחם ולא עבור בניין ע"כ דברי ההסבר של ע"ב אינם מספקים ונדרש חישוב מפורט עבור כלל המתחם, דהיינו מתחם ז'.

עוד יאמר כי בתב"ע מס' 4748 ב' שטחי הבניה המותרים היו פחותים משטחי הבניה שניתנו בתב"ע מס' 4748 ט' ודבר זה מחזק את העניין כי ככל הנראה נצרכו שטחי בניה עודפים למימוש הבניה במתחם וע"כ אושרה תב"ע נוספת.

לכן יש לחשב את כל היתרי הבניה שיצאו במתחם ז' לכל אורך השנים ולא רק את היתרי הבניין המקורי.

לאחר חישוב כלל שטחי הבניה המותרים יש לוודא כי אכן נותרו שטחי בניה במתחם ובמידה וישנם החלוקה תהא עפ"י הבניינים הקיימים במתחם ולאחר מכן לפי תתי החלקות שקיימים בכל בניין ועפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה.

-יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו במתחם ד' בכללותו ולא רק במגרש הספציפי כולל ציון מספרי תיקים ושטחים שאושרו, כאשר יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו כולל כאלה ללא שינוי בשטחים כאשר יש לציין זאת ולא להתעלם מהם.

- יש להתייחס לשטחים שאושרו בהיתרים הללו כולל עיקרי ושירות, הנושא חשוב מכיוון שמקובל להשתמש בשטחים עיקריים לצורך שטחי שירות.

- בנוסף, ע"פ עיון בחו"ד בתיק 2004/681.01 (תאור הבקשה) רואים שישנה התייחסות לסה"כ שטחים למתחם כאשר מצוין שאת יתרת השטח העיקרי שימשה לצורך שטחי השירות שחרגו מהמותר , כך שנותרו שטחים מועטים לניצול לפי תיק זה, כמובן שצריך לבדוק באם היו עוד היתרים מאוחרים יותר במתחם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע 4748 ט':

מתחם ז':

שטח עיקרי מותר: 18,030 מ"ר.

שטח שירות מותר: 5,025 מ"ר.

הערות לטבלה (מתוך התב"ע):

"ניתן יהיה להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש בתוך גבולות המתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל שטחי הבניה בכל מתחם, מקווי הבניין המירביים בכל מגרש ומספר הקומות המירבי בכל מגרש, שנקבעו בתכנית זו".

עפ"י כל האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו היות ולא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים.

בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבורה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה .

תוכנית הצל העתידית אמורה להוכיח כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד עבור תכנית הצל כבר במסגרת ההיתר הנוכחי ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות ותכנית הצל אכן ברי יישום בעתיד.

בנוסף, הבניה המוצעת בחזית דרומית איננה משתלבת עם הבניה הקיימת מבחינת תכנון הקונטור, חסרה חשיבה תכנונית עתידית לאיך שהבנין ייראה, יש לתאם מול ר"צ את התכנון במידה ויוכח מקור לזכויות.

ויתורי הזכויות אמורים להיות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל.

שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 44.28 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית צפונית ומזרחית, ע"ג חצר קיימת כאשר בהרמוניקה לא מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת. או לחילופין והמידה וניתן יהיה לאשר את התכנית מבחינת עמידה בשטחי הבניה המותרים כולל תכנית הצל יש להגיש חתימות שכנים עבור שימוש בשטח משותף היות ומוצע יציאה לחצר וכן הבינוי המבוקש הינו ע"ח שטח משותף.

בנוסף מוצע פירוק עמודים קיימים קונס' בדירה, כאשר נראה כי עמודים אלה הינם עמודי יסוד ולא ניתן לפרקם ללא גרימת ערעור ליציבות הבניין, יש להמציא אישור מפורט של מתכנן השלד לרות תצהיר בו הוא מסביר את שיטת העבודה הנדרשת ובאם יש לזה השפעה על הבניה הקיימת בנוסף יש לקבל הסכמה של 2/3 היות ומדובר בשטח משותף.

הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל.

וכן יש להתאים את הפתחים המוצעים לחזיתות השונות הקיימות ולקבל אישור ראש צוות.

קומת פיתוח:

מוצע ריצוף חצר שלא סומן גבולות השטח המוצע ולא התקבלו חתימות שכנים כנדרש.

יש לסמן את הגבולות המוצעים עבור ריצוף חצר ולהמציא חתימות שכנים כנדרש, כל זאת בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים היות וללא עמידה בשטחי הבניה אין יציאה לחצר המוצעת.

חוות דעת אדריכלית:

המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 4748ט'.

לא הוכח עמידה בשטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית עפי שיפורט להלן, ישנם חוסרים בקומת הפיתוח.

הבניה המוצעת בחזית דרומית איננה משתלבת עם הבניה הקיימת מבחינת תכנון הקונטור, חסרה חשיבה תכנונית עתידית לאיך שהבנין יראה, יש לתאם מול ר"צ את התכנון במידה יוכח מקור לזכויות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	2023/0028.00
מספר סידורי	92

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה הרחבה לבניין קיים תוספת יחיד דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר נאיל
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלתון 12, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
159558	תחילת תוקף	14/10/2017			

תאור הבקשה

הבקשה הינה באלתון 12, צור באהר.

מבוקש מבנה בין 2 קומות ע"ג קומת מרתף.

ישנו היתר מקורי למבנה מס' 85/12.

כעת מבוקש תוספת יח"ד וכן הרחבת יח"ד קיימת.

בפתיחת תיק בוצע הליך של משלוח הודעות בלבד היות וע"ב הצהיר על בעלים יחיד בחלקה.

התקבלה התנגדות במערכת לעניין הבעלויות.

לאחר דיון ראשון התקבלה הסרת ההתנגדות במערכת והתיק הופנה לפרסום עבור אי עמידה

בשלביות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20/08/2023 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת. כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגייה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו. לאחר דיון התקבל הסרת ההתנגדות. בו נאמר כי 1. "בהתאם להסכמות שהגיעו אליה שני הצדדים במסגרת הליך גישור חיצוני, המתנגד מודיע ומבקש להסיר את ההתנגדות" 2. "המתנגד מבהיר כי אין לו כל מניעה או טענה כנגד בקשת ההיתר שבנידון, והוא אף מסכים לה" 3. "המתנגד יעיד כי הודעה זו התבססה על הסכמות משותפות והדאות הדדיות בין שני חיזוקים יש להגיש הצהרת מהנדס בטופס עדכני וזאת כתנאי להיתר. עיצוב אדריכלי "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"מ"- יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, ע"מ לוודא עמידה במותר. בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה b
07/08/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

159558		
תחילת תוקף:		
14/10/2017		
ייעוד הקרקע:		
מגורים א		
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20/08/2023 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת.		
כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגייה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו.		
לאחר דיון התקבל הסרת ההתנגדות.		
בו נאמר כי 1. "בהתאם להסכמות שהגיעו אליה שני הצדדים במסגרת הליך גישור חיצוני, המתנגד מודיע ומבקש להסיר את ההתנגדות" 2. "המתנגד מבהיר כי אין לו כל מניעה או טענה כנגד בקשת ההיתר שבנידון, והוא אף מסכים לה" 3. "המתנגד יעיד כי הודעה זו התבססה על הסכמות משותפות והדאות הדדיות בין שני הצדדים".		
הסרת התנגדות זו מתווקת בארכיב האופטי של התיק.		
נדחה מהסיבות הבאות:		
אי הצגה נכונה של המבנה הקיים, המבנה הוצג בצורה שלא ניתנת לבדיקה כל השטחים מוצגים כמוצעים ולא ניתן לוודא התאמה בין הקיים בפועל למוצע ע"ג ההרמוניקה.		
אי השלמת תנאים טרם דיון		
כמו"כ יידרש לפרסום לעניין שלביות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי.		
כעת הרמוניקה מוצגת ע"פ קיים ומוצע, הושלמו כלל התנאים טרם דיון ובוצע הליך פרסומי בתיק כפי הנדרש.		
להלן פירוט הדברים:		

נספח בינוי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית: מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות ומס' יח"ד- לא פורסם הקלה. נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. כעת בוצע פרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי ואי עמידה בשלביות ביצוע. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ טבלה 5: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 862 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 110 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 55 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 389.29 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 69.7 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 54.77 מ"ר ההרמוניקה הוגשה בצורה שאינה ניתנת לבדיקה סופית. כל השטחים מוצגים כמוצעים על אף שמדובר על בניין קיים ע"פ התבע ומבוקש עליו תוספות. ע"כ יש להציג היתר מקורי למבנה ולסמן את השטחים הקיימים בהיתר כקיימים גם ע"ג ההרמוניקה. ובכך יהיה ניתן לבחון את הקיים בהיתר למוצע ע"ג		

ההרמוניקה ולקיים בפועל. ע"פ הנראה מדובר על הכשרת הבינוי הקיים בפועל, אך ניתן לראות ב gis שהמבנה בפועל שונה מהמוצג ע"ג ההרמוניקה. ע"כ יש לבצע התאמות ובמידה ונדרש שינויים יש להציג הריסה ובניה כנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז עובי קיר, מינימום עובי קיר הינו 35 ס"מ וייכלל כולו בחישובי השטחים. כעת המבוקש תואם לקיים מאושר ע"פ היתר מס' 84/12 ושטחים קיימים ומוצעים מוצגים כראוי. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה הינם: עיקרי קיים+ מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 361.37 מ"ר, עומד במותר. שירות קיים +מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 104.45 מ"ר, עומד במותר. שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת הינו 54.77 מ"ר, עומד במותר. ממדים ע"ג ההרמוניקה מוצג ממ"ד אחד בלבד לדירה בקומת הקרקע. כיוון שהבניין אינו הוצג נכון ולא ניתן לדעת מה קיים ומה מוצע לא ניתן לוודא האם הדירות בקומה א' הן אכן קיימות ורק מוצע הרחבה או שהן חדשות ואז יידרש להציע ממ"ד. במידה והן קיימות - ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. כעת בקומה א' קיימות 2 דירות אשר מוצע עברון 2 ממ"דים- אין מניעה לאשר . בקומת קרקע מוצע יח"ד חדשה אשר המקלט הקיים מוסב למיגון עבודה, בנספח המקלט אינו משויך לדירה אך כיוון שהנספח מנחה אין מניעה לאשר שינוי פנימי זה וזאת בכפוף לאישור הג"א.		

תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על חלקה בה קיימים 3 מבנים. ע"פ טופס 19 ע"ב הצהיר שאין בעלים נוספים בחלקה וע"כ התיק עבר משלוח הודעות בלבד. ישנה התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. לאחר דיון הוסרה ההתנגדות בתיק שהצדדים הגיעו להסכמות ביניהם. תנאים טרם דיון היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בא"ר ורה בתאריך 11/05/2023 "בהיתר זה אין נגיעה בעצים" אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 01/06/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 18/06/2023 "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת" מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" איכות סביבה- הבקשה אושרה ב14/08/2023 הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ב13/02/2024 דרכים- הבקשה אושרה בתאריך 13-02/2024 עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- ע"ג ההרמוניקה לא מוצג גדרות, במידה ויש היתר נדרש לוודא שהגדרות קיימות שם. באם לא אזי נדרש להציג את הגדרות כמוצע ולהוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכוללת מידות ומפלסים.		

כעת הוצג חיפוי כנדרש. יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, ע"מ לוודא עמידה במותר. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ו) "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית המגרש באחוזי בניה הוא 10.97 יש להציג חישוב תכסית רלוונטי ע"ג ההרמוניקה. הוצג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 7.1 " הבניה של כל בנין תתבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע בהינף אחד". בבקשה זו מבוקש רק בנין ב שבנספח, אך המוצע אינו מנצל את כלל הזכויות שהתכנית מציעה עבור מבנה זה וע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע. כעת פורסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע חיזוקים הצהרת מהנדס הקיימת בתיק זה אינה עדכנית, ע"כ יש להגיש הצהרת מהנדס מעודכנת. כמו"כ נדרש להציג היתר מקורי של המבנה בכדי לוודא האם המבנה הינו מלפני 1980 ישנו היתר בניה מקורי מס' 85/12.		

יש להגיש הצהרת מהנדס בטופס עדכני וזאת כתנאי להיתר. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מתו"ק בארכיב האופטי. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען שהוא הבעלים ולא הזכאים להירשם כבעלים בחלק מחלקת הקרקע. לא קיבל מידע על תהליך פתיחת התיק טוען שהליך הפרסום היה פיקטיבי. בקשת ההיתר גולשת לקרקע שלו וגוזלת ממנו שטחים. העדר תימוכין קנייניים, בניה ברכוש משותף ופגיעה בזכויות המתנגד. השטח הינו בבעלות משותפת. ע"ב הגיש תצהירים כוזבים ומציג מצג שווא שאינו משקף את מצב הזכויות בקרקע עליה מבוקש ההיתר. המבקש אינו בעל עניין בקרקע. הבקשה גולשת לחלק שהינו בבעלות משותפת, ומגיש הבקשה לא הציג שום ראיה המצביעה על בעלות בלעדית בשטח הקרקע וזאת מהטעם שמדובר בקרקע משותפת. בבדיקה מול אופיר מאי ציין שבקשה זו לא טופלה בוועדת בעלויות ולכן אין לו או לחיים נרגסי מידע נוסף לגביה, כאשר למיטב ידיעתו הוועדה לא דנה בבקשות עם התנגדות קניינית ללא הסדרת הסוגייה הקניינית, כך גם ממליץ יואל שבת שטרם החזרת התיק לוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה הקניינית. לאחר דיון הוסרה ההתנגדות בבקשה כפי שפורט לעיל. וע"כ התיק עולה לדיון להמשך טיפול.		

הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי הקלה לאי עמידה בשלבויות הבניה	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגיה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו. נדחה מהסיבות הבאות: אי הצגה נכונה של המבנה הקיים, המבנה הוצג בצורה שלא ניתנת לבדיקה כל השטחים מוצגים כמוצעים ולא ניתן לוודא התאמה בין הקיים בפועל למוצע ע"ג ההרמוניקה. אי השלמת תנאים טרם דיון כמו"כ יידרש לפרסום לעניין שלבויות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי. להלן פירוט הדברים: נספח בינוי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית: מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות ומס' יח"ד- לא פורסם הקלה. נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ טבלה 5:	20/08/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 862 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 110 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 55 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 389.29 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 69.7 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 54.77 מ"ר ההרמוניקה הוגשה בצורה שאינה ניתנת לבדיקה סופית. כל השטחים מוצגים כמוצעים על אף שמדובר על בניין קיים ע"פ התבע ומבוקש עליו תוספות. ע"כ יש להציג היתר מקורי למבנה ולסמן את השטחים הקיימים בהיתר כקיימים גם ע"ג ההרמוניקה. ובכך יהיה ניתן לבחון את הקיים בהיתר למוצע ע"ג ההרמוניקה ולקיים בפועל. ע"פ הנראה מדובר על הכשרת הבינוי הקיים בפועל, אך ניתן לראות ב gis שהמבנה בפועל שונה מהמוצג ע"ג ההרמוניקה. ע"כ יש לבצע התאמות ובמידה ונדרש שינויים יש להציג הריסה ובניה כנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז עובי קיר, מינימום עובי קיר הינו 35 ס"מ ויכלל כולו בחישובי השטחים. ממדים ע"ג ההרמוניקה מוצג ממ"ד אחד בלבד לדירה בקומת הקרקע. כיוון שהבניין אינו הוצג נכון ולא ניתן לדעת מה קיים ומה מוצע לא ניתן לוודא האם הדירות בקומה א' הן אכן קיימות ורק מוצע הרחבה או שהן חדשות ואז יידרש להציע ממ"ד.		

במידה והן קיימות - ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על חלקה בה קיימים 3 מבנים. ע"פ טופס 19 ע"ב הצהיר שאין בעלים נוספים בחלקה וע"כ התיק עבר משלוח הודעות בלבד. ישנה התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. תנאים טרם דיון היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בא"ר ורה בתאריך 11/05/2023 "בהיתר זה אין נגיעה בעצים" אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 01/06/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 18/06/2023 "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת" מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- ע"ג ההרמוניקה לא מוצג גדרות, במידה ויש היתר נדרש לוודא שהגדרות קיימות שם. באם לא אזי נדרש להציג את הגדרות כמוצע ולהוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכוללת מידות ומפלסים. ניהול מי נגר		

ע"פ סעיף 4.1.2(ו) "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית המגרש באחוזי בניה הוא 10.97 יש להציג חישוב תכסית רלוונטי ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 7.1 " הבניה של כל בנין תתבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע בהינף אחד". בבקשה זו מבוקש רק בנין ב שבנספח, אך המוצע אינו מנצל את כלל הזכויות שהתכנית מציעה עבור מבנה זה וע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלבויות ביצוע. חיזוקים הצהרת מהנדס הקיימת בתיק זה אינה עדכנית, ע"כ יש להגיש הצהרת מהנדס מעודכנת. כמו"כ נדרש להציג היתר מקורי של המבנה בכדי לוודא האם המבנה הינו מלפני 1980. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מתו"ק בארכיב האופטי. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען שהוא הבעלים ולא הזכאים להירשם כבעלים בחלק מחלקת הקרקע. לא קיבל מידע על תהליך פתיחת התיק טוען שהליך הפרסום		

היה פיקטיבי י . בקשת ההיתר גולשת לקרקע שלו וגוזלת ממנו שטחים. העדר תימוכין קנייניים, בניה ברכוש משותף ופגיעה בזכויות המתנגד. השטח הינו בבעלות משותפת. ע"ב הגיש תצהירים כוזבים ומציג מצג שווא שאינו משקף את מצב הזכויות בקרקע עליה מבוקש ההיתר. המבקש אינו בעל עניין בקרקע. הבקשה גולשת לחלק שהינו בבעלות משותפת, ומגיש הבקשה לא הציג שום ראיה המצביעה על בעלות בלעדית בשטח הקרקע וזאת מהטעם שמדובר בקרקע משותפת. בבדיקה מול אופיר מאי ציין שבקשה זו לא טופלה בוועדת בעלויות ולכן אין לו או לחיים נרגסי מידע נוסף לגביה, כאשר למיטב ידיעתו הוועדה לא דנה בבקשות עם התנגדות קניינית ללא הסדרת הסוגייה הקניינית, כך גם ממליץ יואל שבת שטרם החזרת התיק לוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה הקניינית. בכפוף להרמוניקה a תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגיה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו. נדחה מהסיבות הבאות: אי הצגה נכונה של המבנה הקיים, המבנה הוצג בצורה שלא ניתנת לבדיקה כל השטחים מוצגים כמוצעים ולא ניתן לוודא	07/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התאמה בין הקיים בפועל למוצע ע"ג ההרמוניקה. אי השלמת תנאים טרם דיון כמו"כ יידרש לפרסום לעניין שלביות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי. להלן פירוט הדברים: נספח בינוי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית: מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות ומס' יח"ד- לא פורסם הקלה. נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ טבלה 5: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 862 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 110 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 55 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 389.29 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 69.7 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 54.77 מ"ר ההרמוניקה הוגשה בצורה שאינה ניתנת לבדיקה סופית.		

כל השטחים מוצגים כמוצעים על אף שמדובר על בניין קיים ע"פ התבע ומבוקש עליו תוספות. ע"כ יש להציג היתר מקורי למבנה ולסמן את השטחים הקיימים בהיתר כקיימים גם ע"ג ההרמוניקה. ובכך יהיה ניתן לבחון את הקיים בהיתר למוצע ע"ג ההרמוניקה ולקיים בפועל. ע"פ הנראה מדובר על הכשרת הבינוי הקיים בפועל, אך ניתן לראות ב gis שהמבנה בפועל שונה מהמוצג ע"ג ההרמוניקה. ע"כ יש לבצע התאמות ובמידה ונדרש שינויים יש להציג הריסה ובניה כנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז עובי קיר, מינימום עובי קיר הינו 35 ס"מ וייכלל כולו בחישובי השטחים. ממדים ע"ג ההרמוניקה מוצג ממ"ד אחד בלבד לדירה בקומת הקרקע. כיוון שהבניין אינו הוצג נכון ולא ניתן לדעת מה קיים ומה מוצע לא ניתן לוודא האם הדירות בקומה א' הן אכן קיימות ורק מוצע הרחבה או שהן חדשות ואז יידרש להציע ממ"ד. במידה והן קיימות - ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על חלקה בה קיימים 3 מבנים. ע"פ טופס 19 ע"ב הצהיר שאין בעלים נוספים בחלקה וע"כ התיק עבר משלוח הודעות בלבד. ישנה התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. תנאים טרם דיון היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים"		

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023 "בהיתר זה אין נגיעה בעצים" אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 01/06/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 18/06/2023 "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת" מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- ע"ג ההרמוניקה לא מוצג גדרות, במידה ויש היתר נדרש לוודא שהגדרות קיימות שם. באם לא אזי נדרש להציג את הגדרות כמוצע ולהוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכוללת מידות ומפלסים. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ו) "יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית המגרש באחוזי בניה הוא 10.97 יש להציג חישוב תכסית רלוונטי ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 7.1 " הבניה של כל בנין תתבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע בהינף אחד".		

בבקשה זו מבוקש רק בנין b שבנספח, אך המוצע אינו מנצל את כלל הזכויות שהתכנית מציעה עבור מבנה זה וע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלבויות ביצוע. חיזוקים הצהרת מהנדס הקיימת בתיק זה אינה עדכנית, ע"כ יש להגיש הצהרת מהנדס מעודכנת. כמו"כ נדרש להציג היתר מקורי של המבנה בכדי לוודא האם המבנה הינו מלפני 1980. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מתו"ק בארכיב האופטי. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען שהוא הבעלים ולא הזכאים להירשם כבעלים בחלק מחלקת הקרקע. לא קיבל מידע על תהליך פתיחת התיק טוען שהליך הפרסום היה פיקטיבי. בקשת ההיתר גולשת לקרקע שלו וגוזלת ממנו שטחים. העדר תימוכין קנייניים, בניה ברכוש משותף ופגיעה בזכויות המתנגד. השטח הינו בבעלות משותפת. ע"ב הגיש תצהירים כוזבים ומציג מצג שווא שאינו משקף את מצב הזכויות בקרקע עליה מבוקש ההיתר. המבקש אינו בעל עניין בקרקע. הבקשה גולשת לחלק שהינו בבעלות משותפת, ומגיש הבקשה לא הציג שום ראיה המצביעה על בעלות בלעדית בשטח הקרקע וזאת מהטעם שמדובר בקרקע משותפת. בבדיקה מול אופיר מאי ציין שבקשה זו לא טופלה בוועדת		

בעלויות ולכן אין לו או לחיים נרגסי מידע נוסף לגביה, כאשר למיטב ידיעתו הוועדה לא דנה בבקשות עם התנגדות קניינית ללא הסדרת הסוגייה הקניינית, כך גם ממליץ יואל שבת שטרם החזרת התיק לוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה הקניינית. בכפוף להרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 159558 תחילת תוקף: 14/10/2017 ייעוד הקרקע: מגורים א מספר נספח רלוונטי נספח בינוי התכנית אינה כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בסעיף 5 שלעיל הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, ראה מפורט בסעיפים הרלוונטיים. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, ראה מפורט בסעיף קווי בניין. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת, הוסף כתנאי להיתר. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה	07/08/2023	חוות דעת תכנונית

שלו תחשב כסטיי ה ניכרת, ראה מפורט בסעיף יח"ד. במידה ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. סעיף זה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיי ה ניכרת, ראה מפורט בסעיף ממ"דים. נספח בינוי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית: מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות ומס' יח"ד- לא פורסם הקלה. נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5212.00 שהוגש מיום 13/02/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין, ע"כ אין מניעה לאשר. מספר קומות מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ טבלה 5 מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 4 ומתחת הכניסה הקובעת 1. מספר הקומות המוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 2 קומות מעל קומת מרתף, אין מניעה לאשר. גבהים מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ טבלה 5 הגובה המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 12.6 מ' (מעל גובה זה יותר חדר מכונות\ חדר יציאה לגג ומעקה		

בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי. הגובה המוצע הינו 3.20 מ' (גובה נימדד מפלס כניסה עד פני בטון של הגג). הגובה עומד במותר. מספר יחידות דיור מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ טבלה 5 מס' יח"ד המותר הינו 5. ע"ג ההרמוניקה מוצג 3 יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ טבלה 5: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 862 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 110 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 55 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 389.29 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 69.7 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 54.77 מ"ר ההרמוניקה הוגשה בצורה שאינה ניתנת לבדיקה סופית. כל השטחים מוצגים כמוצעים על אף שמדובר על בניין קיים ע"פ התבע ומבוקש עליו תוספות. ע"כ יש להציג היתר מקורי למבנה ולסמן את השטחים הקיימים בהיתר כקיימים גם ע"ג ההרמוניקה.		

ובכך יהיה ניתן לבחון את הקיים בהיתר למוצע ע"ג ההרמוניקה ולקיים בפועל. ע"פ הנראה מדובר על הכשרת הבינוי הקיים בפועל, אך ניתן לראות ב gis שהמבנה בפועל שונה מהמוצג ע"ג ההרמוניקה. ע"כ יש לבצע התאמות ובמידה ונדרש שינויים יש להציג הריסה ובניה כנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז עובי קיר, מינימום עובי קיר הינו 35 ס"מ ויכלול כולו בחישובי השטחים. ממדים ע"ג ההרמוניקה מוצג ממ"ד אחד בלבד לדירה בקומת הקרקע. כיוון שהבניין אינו הוצג נכון ולא ניתן לדעת מה קיים ומה מוצע לא ניתן לוודא האם הדירות בקומה א' הן אכן קיימות ורק מוצע הרחבה או שהן חדשות ואז יידרש להציע ממ"ד. במידה והן קיימות - ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על חלקה בה קיימים 3 מבנים. ע"פ טופס 19 ע"ב הצהיר שאין בעלים נוספים בחלקה וע"כ התיק עבר משלוח הודעות בלבד. ישנה התנגדות ראה יפורט בסעיף התנגדויות. תנאים טרם דיון היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023 "בהיתר זה אין נגיעה בעצים"		

אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 01/06/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 18/06/2023 "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת" מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- ע"ג ההרמוניקה לא מוצג גדרות, במידה ויש היתר נדרש לוודא שהגדרות קיימות שם. באם לא אזי נדרש להציג את הגדרות כמוצע ולהוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכוללת מידות ומפלסים. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ו) "יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית המגרש באחוזי בניה הוא 10.97 יש להציג חישוב תכסית רלוונטי ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 7.1 " הבניה של כל בנין תתבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע בהינף אחד". בבקשה זו מבוקש רק בנין ב שבנספח, אך המוצע אינו מנצל את כלל הזכויות שהתכנית מציעה עבור מבנה זה וע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע.		

חיזוקים הצהרת מהנדס הקיימת בתיק זה אינה עדכנית, ע"כ יש להגיש הצהרת מהנדס מעודכנת. כמו"כ נדרש להציג היתר מקורי של המבנה בכדי לוודא האם המבנה הינו מלפני 1980. יש לציין שהתכנית אינה כוללת בהוראותיה עניין חיזוק מבנים. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מתיוק בארכיב האופטי. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען שהוא הבעלים ולא הזכאים להירשם כבעלים בחלק מחלקת הקרקע. לא קיבל מידע על תהליך פתיחת התיק טוען שהליך הפרסום היה פיקטיבי ' . בקשת ההיתר גולשת לקרקע שלו וגוזלת ממנו שטחים. העדר תימוכין קנייניים, בניה ברכוש משותף ופגיעה בזכויות המתנגד. השטח הינו בבעלות משותפת. ע"ב הגיש תצהירים כוזבים ומציג מצג שווא שאינו משקף את מצב הזכויות בקרקע עליה מבוקש ההיתר. המבקש אינו בעל עניין בקרקע. הבקשה גולשת לחלק שהינו בבעלות משותפת, ומגיש הבקשה לא הציג שום ראיה המצביעה על בעלות בלעדית בשטח הקרקע וזאת מהטעם שמדובר בקרקע משותפת. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת		

	17/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	תיאום התכנון והעיצוב של המבנה עם מהנדס הוועדה המקומית	12
	הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ לאישור מהנדס הוועדה המקומית	13
	תנאי להיתר יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה	14
	תיאום עם תברואה- התקנת 2 עגלות אשפה 1000 ליטר בשטח המגרש	15
	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי בדבר רישום התצ"ר	16
	תנאי להוצאת היתר בניה - החלטת האגף הסופי לגבי סעיף מס' 4.3.2 בתקנון תב"ע מס' 159558	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20/08/2023 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת.

כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגייה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו.

לאחר דיון התקבל הסרת ההתנגדות.

בו נאמר כי 1. "בהתאם להסכמות שהגיעו אליה שני הצדדים במסגרת הליך גישור חיצוני, המתנגד מודיע ומבקש להסיר את ההתנגדות" 2. "המתנגד מבהיר כי אין לו כל מניעה או טענה כנגד בקשת ההיתר שבנידון, והוא אף מסכים לה" 3. "המתנגד יעיד כי הודעה זו התבססה על הסכמות משותפות והדאות הדדיות בין שני

חיזוקים

יש להגיש הצהרת מהנדס בטופס עדכני וזאת כתנאי להיתר.

עיצוב אדריכלי

"לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"מ"

יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, ע"מ לוודא עמידה במותר.

בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה b

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2010/0526.08</u>
מספר סידורי	<u>93</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז 12 מ"ר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סקורניק אליעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מועלם מוריה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

משה יוסטמן 28, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1985א	תחילת תוקף	28/10/1976	1	אזור מגורים 1..	31450

תאור הבקשה

תוכנית זו מציעה מרפסת זיז בגודל של 10.94 מ"ר עבור יחידה 250 בקומה ראשונה מפלס 0.00 המרפסת מעל פגני הקרקע בגובה של 2.95 מטר כך שענה לתקנון עד 2.50 מטר מעל פני הקרקע. המרפסת מבוקשת בהתאם לתוכנית צל בבקשה המקבילה 10/526.4 או בהיתרים קודמים.

מידע קודם

מתאריך	
11/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

מרבסות זיז תוכנית זו מציעה מרבסת זיז עבור משפחת סקורניק בקומה ראשונה מפלס(0.00) המרבסת מעל פני הקרקע בגובה של 2.95 מטר כך שענה לתקנון עד 2.50 מטר מעל פני הקרקע. גודל מרבסת מבוקשת הינו 10.94 מ"ר בהתאם לתוכנית צל בבקשה המקבילה 10/526.4 או בהיתרים קודמים. יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרבסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרבסת אשר מהווה צמד עם המרבסת המוצעת בתיק המקביל 2010/526.04 . ניתן לאשר מרבסת זו בעומק 1.5 מטר היות ולבניין קיימות מרבסות אשר נבנו לפי תכנית הצל המאושרת והן בעומק של 1.5 מטר, לפיכך אין מניעה לאשר. עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – פורסמה ההקלה ("הקלה בגין חריגה מקו בנין עבור מרבסת"). בנושא. המרבסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש. _____ שטחים לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרבסות זיז . מותר שטח מרבסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד - מבקשים 10.94 מ"ר, עונים למותר אין מניעה לאשר. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	11/08/2024	חוות דעת תכנונית

1985א תחילת תוקף: 28/10/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. מספר תוכנית שחלה בחלקה: 1985א תחילת תוקף: 28/10/1976 אזור מגורים 1. התוכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר + תקנות התכנון והבניה. _____ נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. _____ קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש: 2023/5698.00 מהיום: 16/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאשרים בחזית מערבית פורסמה הקלה בגינה. _____ מרפסות זיז תוכנית זו מציעה מרפסת זיז עבור משפחת סקורניק בקומה ראשונה מפלס (0.00)		

המרפסת מעל פני הקרקע בגובה של 2.95 מטר כך שענה לתקנון עד 2.50 מטר מעל פני הקרקע. גודל מרפסת מבוקשת הינו 10.94 מ"ר בהתאם לתוכנית צל בבקשה המקבילה 10/526.4 או בהיתרים קודמים. יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת אשר מהווה צמד עם המרפסת המוצעת בתיק המקביל 2010/526.04 . ניתן לאשר מרפסת זו בעומק 1.5 מטר היות ולבניין קיימות מרפסות אשר נבנו לפי תכנית הצל המאושרת והן בעומק של 1.5 מטר, לפיכך אין מניעה לאשר. עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – פורסמה ההקלה ("הקלה בגין חריגה מקו בנין עבור מרפסת"). בנושא. המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש. _____ שטחים לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז . מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד - מבקשים 10.94 מ"ר עונים למותר אין מניעה לאשר. _____ התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגין חריגה מקו בנין עבור מרפסת.	18/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
2	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413

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

מרפסות זיז

תוכנית זו מציעה מרפסת זיז עבור משפחת סקורניק בקומה ראשונה מפלס (0.00) המרפסת מעל פני הקרקע בגובה של 2.95 מטר כך שענה לתקנון עד 2.50 מטר מעל פני הקרקע.

גודל מרפסת מבוקשת הינו 10.94 מ"ר בהתאם לתוכנית צל בבקשה המקבילה 10/526.4 או בהיתרים קודמים.

יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת אשר מהווה צמד עם המרפסת המוצעת בתיק המקביל 2010/526.04.

ניתן לאשר מרפסת זו בעומק 1.5 מטר היות ולבניין קיימות מרפסות אשר נבנו לפי תכנית הצל המאושרת והן בעומק של 1.5 מטר, לפיכך אין מניעה לאשר.

עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – פורסמה ההקלה ("הקלה בגין חריגה מקו בנין עבור מרפסת"). בנושא.

המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש.

שטחים

לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז.

מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד - מבקשים 10.94 מ"ר, עונים למותר אין מניעה לאשר.

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2002/0284.01</u>
מספר סידורי	<u>94</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין בן 3 קומות ו 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר אברהים
עורך הבקשה	חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ברא' 36 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2002/284.1 -היתר בניה מקורי לבניית הבניין ובו אושרו שתי קומות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 2 קומות , בעל גג שטוח וכניסה ראשית אחת.

בשכונת אום טובא, אל ברא 36.

חלקות ארעיות בתצ"ר 2023/2015.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס -2.50:

חזית דרומית:

מוצעת קומה חדשה החורגת מקו בניין עבור אחסנה, סה"כ 4 מחסנים.

כגישה לקומה זו מוצעות מדרגות לא מקורות בחריגה מקו בניין.

קומת קרקע מפלס +0.00:

מוצע השלמת קומה קיימת עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי וממ"ד.

קומה א' מפלס +3.00:

מוצע הכשרת ממ"ד קיים ומרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית.

קומה ב' מפלס +6.00:

מוצע תוספת קומה הכוללת שטח עיקרי החורג מקו בניין מחזית צפונית, ממ"ד, הגבהת חדר מדרגות משותף החורג מקו בניין מחזית מזרחית ומרפסת גג לא מקורה.

קומת גגות מפלס +9.00:

מוצע הגבהת חדר מדרגות כגישה לקומת הגג, הגג המוצע הינו שטוח הכולל מעקה בגובה של 1.10 מ'.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"חריגה בקווי בניין 10% עם פתחים".

"חריגה בקווי בניין 30% בלי פתחים".

"בניה על קונטור בניין קיים".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/06/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית מס' [1] בתצ"ר 2301/2015.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ההרמוניקה תוקנה ותואמת את תכנית 2302 א', לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. נדרש להציג מיקום בלוני גז ע"ג קומת הפיתוח.
05/08/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 22/11/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". " המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303 א' ותכנית המתאר, אך נמצאו חריגות מקווי הבנין שלא ניתן לאשרם כפי שהוצעו ונדרש לתקן את הבינוי לבחינה נוספת ו\או להוכיח כי ישנו בינוי קיים ערב אישור התכנית החלה בחלקה דהיינו לפני שנת 1999.

כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון ". תיקונים מתוך ההחלטה: קווי בניין: כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. אך הבניין נבנה בשנת 2004 כאשר התב"ע אושרה בשנת 1999 ולכן לא ניתן להתבסס על סעיף זה ויש לתכנן את שאר הבינוי המוצע בבקשה רק על פי קווי הבניין שניתנו על פי המתאר ועל פי צורך חריגות מקווי בניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת. בבדיקת ההיתר המדובר נראה כי ישנה קומה קיימת שהוצעה במסגרת כשרת עבירה ולכן ייתכן והבינוי הנ"ל היה קיים ערב אישור התכנית – על עורך הבקשה להמציא הוכחה במידה והבניין היה קיים ערב אישור התכנית דהיינו לפני שנת 1999. הוצג תצ"א ע"ג ההרמוניקה ובה ניכר כי הבניין בנוי לפני שנת 1999 וע"כ ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים. ש. שירות: יש לתקן את חישוב הממ"דים בהרמוניקה כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר: האמור לעיל בסעיף שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות הינו בכפוף לעמידה במותר לעניין חריגות מקווי בניין. למרות שלא נמצא חריגה משטחי הבניה המותרים נדרש לצמצם את הבינוי עפ"י המותר בתקנות סטיה ניכרת ועפ"י המפורט בסעיף שטחי קווי בניין וההרמוניקה. שטחי הבניה צומצמו ועומדים במותר , החריגות מתאפשרות היות הוכח כי הבינוי קיים לפני שנת 1999 דהיינו שנת אישור התכנית החלה בחלקה.		

מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית החורגת מקווי הבניין הצידיים בשטח של 69.16 מ"ר. החריגות הינן מעל למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, יש לצמצם את החריגה עד ל-40% מקו בניין קרי 40 ס"מ במקרה הנידון כמו"כ יש לחשב את המעקה של המרפסת. המרפסת צומצמה ולא חורגת מהמותר לעניין קווי בניין. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. - לא הוצג , יש להציג טרם העברה לגורמים. קומת פיתוח: עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או הכל מוצע, יש להוסיף פרטים חשובים ע"מ להבין את התכנון המוצע. בשימת לב שקירות תמך לא יעלו על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים או על הוראות התב"ע הנוספות. - גובה הגדרות לא חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. -כל הליקויים תוקנו כנדרש.		
המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303א' ותכנית המתאר, אך נמצאו חריגות מקווי הבנין שלא ניתן לאשרם כפי שהוצעו ונדרש לתקן את הבינוי לבחינה נוספת ולא להוכיח כי ישנו בינוי קיים ערב אישור התכנית החלה בחלקה דהיינו לפני שנת 1999. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. קווי בניין: כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. אך הבניין נבנה בשנת 2004 כאשר התב"ע אושרה בשנת 1999 ולכן לא ניתן להתבסס על סעיף זה ויש לתכנן את שאר הבינוי המוצע בבקשה רק על פי קווי הבניין שניתנו על פי המתאר ועל פי צורך חריגות מקווי בניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת. בבדיקת ההיתר המדובר נראה כי ישנה קומה קיימת שהוצעה במסגרת כשרת עבירה ולכן ייתכן והבינוי הנ"ל היה קיים ערב אישור התכנית – על עורך הבקשה להמציא הוכחה במידה והבניין היה קיים ערב אישור התכנית דהיינו לפני שנת 1999.	22/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ש. שירות: יש לתקן את חישוב הממ"דים בהרמוניקה כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר: האמור לעיל בסעיף שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות הינו בכפוף לעמידה במותר לעניין חריגות מקווי בניין. למרות שלא נמצא חריגה משטחי הבניה המותרים נדרש לצמצם את הבינוי עפ"י המותר בתקנות סטיה ניכרת ועפ"י המפורט בסעיף שטחי קווי בניין וההרמוניקה. מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית החורגת מקווי הבניין הצידיים בשטח של 69.16 מ"ר. החריגות הינן מעל למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, יש לצמצם את החריגה עד ל40% מקו בניין קרי 40 ס"מ במקרה הנידון כמו"כ יש לחשב את המעקה של המרפסת. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. קומת פיתוח: עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או הכל מוצע, יש להוסיף פרטים חשובים ע"מ להבין את התכנון המוצע. בשימת לב שקירות תמך לא יעלו על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים או על הוראות התב"ע הנוספות.		

תנאים טרם דיון: תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי 1-5 התכנית כפופה לתכנית מתאר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2302 א' תחילת תוקף 08/10/1999 (אזור מגורים 5 מיוחד).	13/11/2023	חוות דעת תכנונית

תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לאחל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי כללי ולא מפורט והבניה תבחן עפ"י המופרט להלן: שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/7/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, החריגות לא יפורטו בשלב זה מכיוון שכל הבינוי המוצע הינו בטעות ולאחר התיקון ייבחנו החריגות בשנית. עפ"י סעיף 10 [ג]: "קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחרת. למרות האמור לעיל מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבנין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבנין הקיים, וקווי הבנין המרביים לקומה השניה הנוספת יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר, אלא אם תשוכנע הוועדה המקומית לאחר פרסום.. כי ניתן להתיר בניית הקומה השניה הנוספת כאמור, בהתאם לקוי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת..." כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. אך הבניין נבנה בשנת 2004 כאשר התב"ע אושרה בשנת 1999 ולכן לא ניתן להתבסס על סעיף זה ויש לתכנן את שאר הבינוי המוצע בבקשה רק על פי קווי הבניין שניתנו על פי המתאר ועל פי צורך חריגות מקווי בניין עפ"י תקנות סטייה		

ניכרת. בבדיקת ההיתר המדובר נראה כי ישנה קומה קיימת שהוצעה במסגרת כשרת עבירה ולכן ייתכן והבינוי הנ"ל היה קיים ערב אישור התכנית – על עורך הבקשה להמציא הוכחה במידה והבניין היה קיים ערב אישור התכנית דהיינו לפני שנת 1999. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 3 קומות מעל קומת מרתף לשימוש עבור שטחי שירות. מוצע בבקשה: 1 תוספת קומה חדשה מעל הכניסה הקובעת ותוספת קומת מרתף עבור מחסנים. סה"כ קומות בבקשה הנידונה: 3 מעל לכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת עבור שטחי שירות. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: לא מצוין. קיים: 2 יח"ד. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. גובה בניה: גובה הבניה הינו על פי תכנית המתאר: (לא הוגדר בתב"ע וחוזר למתאר). מותר עפ"י מתאר: 9.00 מ'. מוצע בבקשה: מבנה בגובה כולל של 9.00 מ' ומעל גובה זה מעקה תקני וחדר מדרגות כגישה לגג, עומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: 50% משטח החלקה.		

שטח החלקה הינו: 695 מ"ר. חישוב : $695 \times 50\% = 347.5$ מ"ר. ש. עיקרי קיים: 189.84 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: 156.28 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע: 346.12 מ"ר. ש. שירות: מותר בתב"ע: שטחי השירות המותרים הינם לצורך מחסנים, הסקה, מכונות, וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. יותר מעבר לזה חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. סה"כ 8% משטח הבניה הינו: 27.80 מ"ר. ש. שירות קיים: 26.50 מ"ר, אך נדרש לחשב את 2 הממדים מקומת קרקע ו-א' כשטח ממ"ד קיים ולא מוצע. ש. שירות מוצע: 76.29 מ"ר כאשר חלק משטח זה אושר בהיתר מקורי כבר ונדרש לחשבו כשטח ממ"דים קיים. השטח המוצע עבור אחסנה הינו: 20.59 מ"ר ולכן עומד ב-8% המותרים עפ"י הוראות התכנית. שאר השימושים המוצעים עבור שטחי שירות הינם מותרים מעבר ל-8%. יש לתקן את חישוב הממ"דים בהרמוניקה כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר: האמור לעיל בסעיף שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות הינו בכפוף לעמידה במותר לעניין חריגות מקווי בניין. למרות שלא נמצא חריגה משטחי הבניה המותרים נדרש לצמצם את הבינוי עפ"י המותר בתקנות סטיה ניכרת ועפ"י המפורט בסעיף קווי בניין וההרמוניקה. מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.00:		

מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית החורגת מקווי הבניין הצידיים בשטח של 69.16 מ"ר. החריגות הינן מעל למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, יש לצמצם את החריגה עד ל-40% מקו בניין קרי 40 ס"מ במקרה הנידון כמו"כ יש לחשב את המעקה של המרפסת. קומה ב' מפלס +6.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית בתחום קווי הבניין בשטח של 15.61 מ"ר. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. קומת פיתוח: עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או הכל מוצע, יש להוסיף פרטים חשובים ע"מ להבין את התכנון המוצע. בשימת לב שקירות תמך לא יעלו על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים או על הוראות התב"ע הנוספות. ממ"ד: עפ"י ההרמוניקה מוצעים 3 ממדי"ם כאשר בפועל ישנו ממ"ד אחד בלבד חדש בבקשה הנידונה. ממדי"ם מקומת קרקע וא' אושרו בהיתר מס' 2002/284.00. קומה ב' מפלס +6.00: מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות החורג מקו בניין אחורי כאשר הקיר הינו ללא פתחים ועמד במדיניות מהנדס עיר ותקנות סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין אחורי. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך		

13/07/2023 ע"י זבריקו בת אל. "אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש, עפ"י התקנון תכנית מס' 2302 א' סעיף 23 החניה תהיה בתחום הכבישים הציבוריים". תנאים טרם דיון: תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. דרכים: התקבל אישור מתאריך 14/08/2023. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 26/06/2023 . איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הוראות התכנית נדרש בנוהל בקרה הנדסית, אך הבניין נבנה לאחר שנת 1980 ועפ"י הצהרת המהדס הבניין לא נדרש לחיזוקים. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303 א' ותכנית המתאר, אך נמצאו חריגות מקווי הבנין שלא ניתן לאשרם כפי שהוצעו ונדרש לתקן את הבינוי לבחינה נוספת ולא להוכיח כי ישנו		

בינוי קיים ערב אישור התכנית החלה בחלקה דהיינו לפני שנת 1999. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303א' ותכנית המתאר, אך נמצאו חריגות מקווי הבנין שלא ניתן לאשרם כפי שהוצעו ונדרש לתקן את הבינוי לבחינה נוספת ולא להוכיח כי ישנו בינוי קיים ערב אישור התכנית החלה בחלקה דהיינו לפני שנת 1999. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. קווי בניין: כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. אך הבניין נבנה בשנת 2004 כאשר התב"ע אושרה בשנת 1999 ולכן לא ניתן להתבסס על סעיף זה ויש לתכנן את	13/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שאר הבינוי המוצע בבקשה רק על פי קווי הבניין שניתנו על פי המתאר ועל פי צורך חריגות מקווי בניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת. בבדיקת ההיתר המדובר נראה כי ישנה קומה קיימת שהוצעה במסגרת כשרת עבירה ולכן ייתכן והבינוי הנ"ל היה קיים ערב אישור התכנית – על עורך הבקשה להמציא הוכחה במידה והבניין היה קיים ערב אישור התכנית דהיינו לפני שנת 1999. ש. שירות: יש לתקן את חישוב הממ"דים בהרמוניקה כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר: האמור לעיל בסעיף שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות הינו בכפוף לעמידה במותר לעניין חריגות מקווי בניין. למרות שלא נמצא חריגה משטחי הבניה המותרים נדרש לצמצם את הבינוי עפ"י המותר בתקנות סטיה ניכרת ועפ"י המפורט בסעיף שטחי קווי בניין וההרמוניקה. מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית החורגת מקווי הבניין הצידיים בשטח של 69.16 מ"ר. החריגות הינן מעל למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, יש לצמצם את החריגה עד ל40% מקו בניין קרי 40 ס"מ במקרה הנידון כמו"כ יש לחשב את המעקה של המרפסת. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. קומת פיתוח:		

עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או הכל מוצע, יש להוסיף פרטים חשובים ע"מ להבין את התכנון המוצע. בשימת לב שקירות תמך לא יעלו על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים או על הוראות התב"ע הנוספות. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חריגה בקווי בניין 10% עם פטחים - חריגה בקווי בניין 30% בלי פטחים - בניה על קנתור בניין קיים -	30/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	10	אישור שירותי הכבאות
	11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	12	אישור רישום תצ"ר

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה ותואמת את תכנית 2302 א', לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

נדרש להציג מיקום בלוני גז ע"ג קומת הפיתוח.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1995/0533.13</u>
מספר סידורי	<u>95</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וחדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פחה רחל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

דב הוז 10, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4563	תחילת תוקף	11/05/1995			
א4563	תחילת תוקף	15/09/2011			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1969/232.00 -היתר לתוספות ע"ג הבניין הקיים.

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 4 קומות מעל לקרקע, בעל גג שטוח וארבע כניסות.

בשכונת גוננים, דב הוז 10.

גוש 30169 חלקה 11.

מוצב מוצע:

קומה א' , מפלסים +3.00,+4.50:

מוצע הרחבת דירה קיימת הכוללת שטח עיקרי

בקומה המוצעת מוצע גם שינויים פנימיים ופריצת קיר במעטפת הבניין כגישה להרחבה המוצעת.

קומה ב' , מפלס +6.00:

מוצעת קומה חדשה כהרחבה ליח"ד קיימת מהקומה מטה.

המוצע כולל שטח עיקרי , מדרגות פנימיות וחדר מחוזק.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 4202/18/06 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 11.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
12/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור הבניה.	

אך מבדיקה בבקשה עולה כי הבקשה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית ולא התקבל האישור הדרוש ועוד עפ"י הצהרת מהנדס הוגדר כי התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים, דבר שאיננו מדויק. יש להמציא אישור זה ובמידה ויידרשו חיזוקים בשטחים משותפים הנושא ייבדק ע"י הצוות המקצועי כאשר ייתכן ויידרש הליך פרסומי או לחילופין תקנה 36, ובנוסף להמציא 2/3 חתימות שכנים אם יידרש חיזוקים בשטח משותף. כאשר באם יידרשו חיזוקים בתוך דירות שכנים יש לצרף חתימות פוזיטיביות שלהם ע"ג ההרמוניקה או לחילופין שיתופם בבקשה. מלבד זאת, התקבלו התנאים הנוספים הנדרשים טרם דיון. גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: 9.00 מ' ומעל גובה זה יותר מעקה תקני עד לגובה של 1.10 מ', גובה הבניה המירבי לא יעלה על 10.10 מ'. מוצע בבקשה: המוצע לא חורג מהגובה המותר, אבל הבינוי המוצע כולל דירוגים שלא תואמים את נספח הבינוי ולא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לכך, יש ליישר את הבינוי המוצע עם הגג הקיים עד כמה שניתן. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. המוצע תואם נספח בינוי בקנטור הבניה למעט חדר מחוזק שמוצע במקום שטח עיקרי. חישוב עובי הקירות לא בוצע כנדרש ויש לתקן. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563א'.		

עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980, אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4563א תחילת תוקף: 15/09/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ב' מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 4563 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4563א' תחילת תוקף 15/09/2011 (אזור מגורים ב'). 4563 תחילת תוקף 11/05/1995 (אזור מגורים מיוחד)- כפיפות. תקנות התכנון והבניה.	12/08/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 4.1.2 [ח]: גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית. המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור הבניה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" פורסמה הקלה לנידון ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי נספח: 3 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: הרחבת קומה קיימת ותוספת קומה התואמת את נספח הבינוי, המוצע לא חורג ממס' הקומות המותר.		

מס' יח"ד: ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: 9.00 מ' ומעל גובה זה יותר מעקה תקני עד לגובה של 1.10 מ', גובה הבניה המירבי לא יעלה על 10.10 מ'. מוצע בבקשה: המוצע לא חורג מהגובה המותר, אבל הבינוי המוצע כולל דירוגים שלא תואמים את נספח הבינוי ולא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לכך, יש ליישר את הבינוי המוצע עם הגג הקיים עד כמה שניתן. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר. המוצע תואם נספח בינוי בקנטור הבניה למעט חדר מחוזק שמוצע במקום שטח עיקרי. חישוב עובי הקירות לא בוצע כנדרש ויש לתקן. מוצע: 72.73 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע חדר מחוזק במקום שטח עיקרי. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור חדר מחוזק-ראה סעיף חדר מחוזק. חדר מחוזק: מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות בתוך קונטור הבניה המותר מכח נספח בינוי.		

אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 26/06/2024. איכות הסביבה: לא נדרש היות ומוצע פחות מ-80 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563'א. עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980 , אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור הבניה. אך מבדיקה בבקשה עולה כי הבקשה נדרשת הנוהל בקרה הנדסית ולא התקבל האישור הדרוש ועוד עפ"י הצהרת מהנדס הוגדר כי התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. יש להמציא אישור זה ובמידה ויידרשו חיזוקים בשטחים משותפים יש להמציא 2/3 חתימות שכנים אם יידרש חיזוקים בדירות שכנים יש לצרף חתימות פוזיטיביות ע"ג ההרמוניקה. התקבלו התנאים הנדרשים טרם דיון.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
בניה שלא בהינף אחד	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור הבניה.

אך מבדיקה בבקשה עולה כי הבקשה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית ולא התקבל האישור הדרוש ועוד עפ"י הצהרת מהנדס הוגדר כי התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים, דבר שאיננו מדויק.

יש להמציא אישור זה ובמידה ויידרשו חיזוקים בשטחים משותפים הנושא ייבדק ע"י הצוות המקצועי כאשר ייתכן ויידרש הליך פרסומי או לחילופין תקנה 36, ובנוסף להמציא 2/3 חתימות שכנים אם יידרשו חיזוקים בשטח משותף. כאשר באם יידרשו חיזוקים בתוך דירות שכנים יש לצרף חתימות פוזיטיביות שלהם ע"ג ההרמוניקה או לחילופין שיתופם בבקשה.

מלבד זאת, התקבלו התנאים הנוספים הנדרשים טרם דיון.

גובה בניה:

מותר עפ"י תב"ע: 9.00 מ' ומעל גובה זה יותר מעקה תקני עד לגובה של 1.10 מ', גובה הבניה המירבי לא יעלה על 10.10 מ'.

מוצע בבקשה: המוצע לא חורג מהגובה המותר, אבל הבינוי המוצע כולל דירוגים שלא תואמים את נספח הבינוי ולא נראה כי ישנה הצדקה תכנונית לכך, יש ליישר את הבינוי המוצע עם הגג הקיים עד כמה שניתן.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

המוצע תואם נספח בינוי בקנטור הבניה למעט חדר מחוזק שמוצע במקום שטח עיקרי.

חישוב עובי הקירות לא בוצע כנדרש ויש לתקן.

אישור חיזוק מבנים:

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563א'.

עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980, אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1981/0197.04</u>
מספר סידורי	<u>96</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אלון
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	54

כתובת האתר

בן יוסף שלמה 131 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30209	59	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
181008	תחילת תוקף	09/07/2016			

תאור הבקשה

היתרים:

1981/197.00- היתר מקורי להקמת הבניין.

1981/197.3- תוספת שטח מכח התב"ע במפלס הקומה הקיימת.

מצב מוצע:

קומת מרתף 3- מפלס 8.40-:

מוצע החבת יח"ד קיימת הכוללת שטח עיקרי וממ"ד.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 13/07/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בהמשך פורסמה הקלה משלביות ביצוע והתקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנוכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 59 גוש 30209.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
11/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. הבקשה לא עומדת בסעיף לשלביות ביצוע וע"כ נדרשה בפרסום הקלה לעניין זה, כפי שבוצע. כרגע התקבלו 4 התנגדויות לבקשה סה"כ. להלן התייחסות להתנגדויות שהתקבלו בהליך הפרסומי: עיקר טענות המתנגדים: עפ"י טענות המתנגדים מדובר בריבוי יח"ד , שימוש בשטח משותף, עומס על התשתיות קיימות, ושהתוספת תגרום לכך שהבניין יידרש בהמשך לחיזוקים ע"ח כל דיירי הבניין. בנוסף ישנם מתנגדים שחוששים מהרעש בזמן הבניה. כמו"כ ישנם מתנגדים שטוענים שישנו הליך של תמ"א 38

והתוספת עלולה לפגוע בהליך. תגובת המחלקה: מדובר בתוספת תואמת תב"ע ללא הקלות בשטחים אלא בהקלה לשלביות ביצוע. התוספת לא נדרשת בחיזוקים עפ"י הצהרת המהנדס. היות והתב"ע אפשרה תוספת זו לא מדובר בהשתלטות על שטח משותף. יצוין כי אין שום הליך של תמ"א 38 בהליך במערכת ומדובר בשלב מאוד מקדים ככל הנראה בין הדיירים. לפיכך הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם לזמן את הצדדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 181008 תחילת תוקף: 09/07/2016 ייעוד הקרקע: להלן חוו"ד קודמת: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 181008 תחילת תוקף 09/07/2016 (אזור מגורים ב'). תקנות התכנון והבניה.	11/08/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: סעיף 4.1.2 [ו]: לעניין קווי הבניין המפורטים בתשריט וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, מס' יח"ד המירבי בתכנית זו, גובה הבניה כמצוין בנספח מס' 1, וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. - המוצע לא חורג לאף אחד מהסעיפים לעיל. דברי הסבר: - בתאריך 10/12/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149". " המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לעניין שלביות ביצוע ניתן לעיין בהרחבה בסעיף שלביות ביצוע, במידה ויוחלט ואחד בין הבקשות ניתן לבטל את הדרישה לפרסום הבקשה. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן פורסמו הקלות כנדרש ועפ"י המערכת התקבלו 3 התנגדויות נוספות לבקשה והיית התנגדות אחת לפני הפרסום, סה"כ 4 התנגדויות. תיקונים מתוך ההחלטה: שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: הרחבות יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו, תכנית 181008 תבוצענה בהינף אחד בלבד - לא תותר בנייתן בשלבים. המוצע בבקשה לא עומד בסעיף זה ולא פורסמה הקלה לנידון אך ישנו תיק מקביל 97/187.5 שבו מוצע שאר הבינוי מכח הנספח\ תב"ע אשר על כן במידה והמבקשים יחליטו לאחד את שתי הבקשות לבקשה אחת הדרישה לפרסום הקלה תתבטל, במידה וכל מבקש ימשיך בבקשה נפרדת תידרש הבקשה לפרסום הקלה.		

-פורסמה הקלה כנדרש והתקבלו 3 התנגדויות חדשות לבקשה, סה"כ 4 התנגדויות. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 08/10/2023. - על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . -התקבלו התנאים הנדרשים טרם דיון. יש לתקן את הליקויים טרם ההליך פרסומי עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a. - התיקונים בוצעו כנדרש. להלן התייחסות להתנגדויות שהתקבלו בהליך הפרסומי: עיקר טענות המתנגדים: עפ"י טענות המתנגדים מדובר בריבוי יח"ד , שימוש בשטח משותף, עומס על התשתיות קיימות, ושהתוספת תגרום לכך שהבניין יידרש בהמשך לחיזוקים ע"ח כל דיירי הבניין. בנוסף ישנם מתנגדים שחוששים מהרעש בזמן הבניה. כמו"כ ישנם מתנגדים שטוענים שישנו הליך של תמ"א 38 והתוספת עלולה לפגוע בהליך. תגובת המחלקה: מדובר בתוספת תואמת תב"ע ללא הקלות בשטחים אלא בהקלה לשלביות ביצוע. התוספת לא נדרשת בחיזוקים עפ"י הצהרת המהנדס. היות והתב"ע אפשרה תוספת זו לא מדובר בהשתלטות על שטח משותף. יצוין כי אין שום הליך של תמ"א 38 בהליך במערכת ומדובר בשלב מאוד מקדים ככל הנראה בין הדיירים.		

לפיכך הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם לזמן את הצדדים.		
הקלה בבניה שלא בהינף אחד	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149: המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לעניין שלביות ביצוע ניתן לעיין בהרחבה בסעיף שלביות ביצוע, במידה ויוחלט ואחד בין הבקשות ניתן לבטל את הדרישה לפרסום הבקשה. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: הרחבות יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו, תכנית 181008 תבוצענה בהינף אחד בלבד - לא תותר בנייתן בשלבים. המוצע בבקשה לא עומד בסעיף זה ולא פורסמה הקלה לנידון אך ישנו תיק מקביל 97/187.5 שבו מוצע שאר הבינוי מכח הנספח\ תב"ע אשר על כן במידה והמבקשים יחליטו לאחד את שתי הבקשות לבקשה אחת הדרישה לפרסום הקלה תתבטל, במידה וכל מבקש ימשיך בבקשה נפרדת תידרש הבקשה לפרסום הקלה.	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 08/10/2023. - על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: טענות המתנגד: "מדובר בתוספת בניה על גבי שטחים משותפים השייכים לכל הדיירים בבניין. הבקשה הוגשה ללא הסכמתנו ובניגוד לרצוננו על חשבון שטחים שאינם בבעלותנו. אנו נמצאים בהליך של פינוי בינוי וחוששים שהבקשה תפגע בפרויקט". תגובת המחלקה: המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע נקודתית בהתאמה מלאה לנספח הבינוי , המוצע לא פוגע בזכויות הבניה של שאר הדיירים. לעניין פינוי בינוי עפ"י נתוני המערכת אין שום תהליך רשמי לפינוי בינוי וכנראה נמצא בשלב מאוד מקדים בין הדיירים ליזמים. יש לתקן את הליקויים טרם ההליך פרסומי עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לפרסם לפי סעיף 149: המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לעניין שלביות ביצוע ניתן לעיין בהרחבה בסעיף שלביות	23/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

ביצוע, במידה ויוחלט ואחד בין הבקשות ניתן לבטל את הדרישה לפרסום הבקשה. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: הרחבות יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו, תכנית 181008 תבוצענה בהינף אחד בלבד - לא תותר בנייתן בשלבים. המוצע בבקשה לא עומד בסעיף זה ולא פורסמה הקלה לנידון אך ישנו תיק מקביל 97/187.5 שבו מוצע שאר הבינוי מכח הנספח\ תב"ע אשר על כן במידה והמבקשים יחליטו לאחד את שתי הבקשות לבקשה אחת הדרישה לפרסום הקלה תבטל, במידה וכל מבקש ימשיך בבקשה נפרדת תידרש הבקשה לפרסום הקלה. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 08/10/2023. - על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: טענות המתנגד: "מדובר בתוספת בניה על גבי שטחים משותפים השייכים לכל הדיירים בבניין. הבקשה הוגשה ללא הסכמתנו ובניגוד לרצוננו על חשבון שטחים שאינם בבעלותנו. אנו נמצאים בהליך של פינוי בינוי וחוששים שהבקשה תפגע בפרויקט". תגובת המחלקה:		

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע נקודתית בהתאמה מלאה לנספח הבינוי , המוצע לא פוגע בזכויות הבניה של שאר הדיירים. לעניין פינוי בינוי עפ"י נתוני המערכת אין שום תהליך רשמי לפינוי בינוי וכנראה נמצא בשלב מאוד מקדים בין הדיירים ליזמים. יש לתקן את הליקויים טרם ההליך פרסומי עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 181008 תחילת תוקף: 09/07/2016 ייעוד הקרקע: מגורים ב' מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 181008 תחילת תוקף 09/07/2016 (אזור מגורים ב'). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 4.1.2 [נ]: לעניין קווי הבניין המפורטים בתשריט וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, מס' יח"ד המירבי בתכנית זו, גובה הבניה כמצוין בנספח מס' 1, וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. - המוצע לא חורג לאחד מהעניינים הנ"ל.	23/11/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: לתכנית החלה בחלקה ישנו נספח בינוי מחייב חלקית לעניין קווי בניין ומס' הקומות, גובה הבניה, מס' יח"ד ושטחי הבניה המרביים. התכנית המוצעת תואמת את נספח הבינוי. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: הרחבות יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו, תכנית 181008 תבוצענה בהינף אחד בלבד - לא תותר בנייתן בשלבים. המוצע בבקשה לא עומד בסעיף זה ולא פורסמה הקלה לנידון אך ישנו תיק מקביל 97/187.5 שבו מוצע שאר הבינוי מכח הנספח\ תב"ע אשר על כן במידה והמבקשים יחליטו לאחד את שתי הבקשות לבקשה אחת הדרישה לפרסום הקלה תתבטל, במידה וכל מבקש ימשיך בבקשה נפרדת תידרש הבקשה לפרסום הקלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קיים: 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: הרחבת קומה קיימת (בתיק מקביל 87/197.5 מוצעת הקומה הנוספת מתחת לכניסה הקובעת).		

מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 26 יח"ד. ללא שינוי במספר יח"ד. גובה בניה: ללא שינוי בגובה הבניה. שטחי בניה: ש. עיקרי: מתחת לכניסה הקובעת - מותר עפ"י תב"ע: 893 מ"ר לכל הבניין. השטח המוצע הינו עבור משפחת כהן בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. מוצע: 67.77 מ"ר קיים: 78.06 מ"ר . סה"כ: 145.83 מ"ר. השטחים המוצגים בהרמוניקה כקיימים תואמים היתרים קודמים והשטח המוצע תואם את נספח הבינוי, השטח לא חורג מהמותר עפ"י תב"ע. ש. שירות: מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 843 מ"ר. קיים: ללא שטח שירות עבור הדירה המדוברת. מוצע: 12.60 מ"ר, עבור ממ"ד. השטחים המוצגים בהרמוניקה כקיימים תואמים היתרים קודמים והשטח המוצע תואם את נספח הבינוי, השטח לא חורג מהמותר עפ"י תב"ע.		

ממ"ד: קומת מרתף 3- מפלס 8.40-: מוצע ממ"ד טיפוס"י עפ"י נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +קירות. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 01/08/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 08/10/2023. - על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה, והבניין נבנה לאחר שנת 1980. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנידונה. חוות דעת אדריכלית: המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.		

לעניין שלביות ביצוע ניתן לעיין בהרחבה בסעיף שלביות ביצוע. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: טענות המתנגד: "מדובר בתוספת בניה על גבי שטחים משותפים השייכים לכל הדיירים בבניין. הבקשה הוגשה ללא הסכמתנו ובניגוד לרצוננו על חשבון שטחים שאינם בבעלותנו. אנו נמצאים בהליך של פינוי בינוי וחוששים שהבקשה תפגע בפרויקט". תגובת המחלקה: המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע נקודתית בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, המוצע לא פוגע בזכויות הבניה של שאר הדיירים. לעניין פינוי בינוי עפ"י נתוני המערכת אין שום תהליך רשמי לפינוי בינוי וכנראה נמצא בשלב מאוד מקדים בין הדיירים ליזמים.		
	15/12/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

הבקשה לא עומדת בסעיף לשלבויות ביצוע וע"כ נדרשה בפרסום הקלה לעניין זה, כפי שבוצע.

כרגע התקבלו 4 התנגדויות לבקשה סה"כ.

להלן התייחסות להתנגדויות שהתקבלו בהליך הפרסומי:

עיקר טענות המתנגדים:

עפ"י טענות המתנגדים מדובר בריבוי יח"ד, שימוש בשטח משותף, עומס על התשתיות קיימות, ושהתוספת תגרום לכך שהבניין יידרש בהמשך לחיזוקים ע"ח כל דיירי הבניין.

בנוסף ישנם מתנגדים שחוששים מהרעש בזמן הבניה.

כמו"כ ישנם מתנגדים שטוענים שישנו הליך של תמ"א 38 והתוספת עלולה לפגוע בהליך.

תגובת המחלקה:

מדובר בתוספת תואמת תב"ע ללא הקלות בשטחים אלא בהקלה לשלבויות ביצוע.

התוספת לא נדרשת בחיזוקים עפ"י הצהרת המהנדס.

היות והתב"ע אפשרה תוספת זו לא מדובר בהשתלטות על שטח משותף.

יצוין כי אין שום הליך של תמ"א 38 בהליך במערכת ומדובר בשלב מאוד מקדים ככל הנראה בין הדיירים.

לפיכך הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם לזמן את הצדדים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2024/0090.00</u>
מספר סידורי	<u>97</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עטון מוחמד
עורך הבקשה	מהנדס עטון סלאם
מתכנן השלד	מהנדס עטון סלאם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מקפה סמטה 6, 1, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999	e802		

תאור הבקשה

מדובר בהקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מחסנים תת קרקעית סה"כ 2 יח"ד.

-מפלס 2.50- מוצע קומת מחסנים וחדר מדרגות משותף.

-קומת קרקע + קומה א' בכל קומה מוצע יחידה אחת ממ"דים מרפסות וחדר מדרגות משותף.

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
14/08/2024	
שטחים עיקריים:	

ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש ($50\% * 558 = 279$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים. שטח עיקרי מותר – 279 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 229.24 מ"ר עומדים במותר. כאשר יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי ע"פ הוראות התכנית. סה"כ מרפסות מקורות 23.62 מ"ר סה"כ שטחים $229.24 + 23.62 = 252.86$ מ"ר – עומד במותר פתרון גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר ע"ג התוכנית. מרפסות זיז במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרום ומזרח שגודלם יחד הוא 11.81 מ"ר . כאשר ע"פ התקנון תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ' עונה לדרישה לפיכך אין מניעה לאשרם. באשר למרפסות אשר מוצעות במפלס 0.00 אינם מרפסות זיז אלה ריצוף חצר על עורך הבקשה להתייחס בהתאם בתיקון ההרמוניקה לפי גורמים. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, המרפסות		

בחזית המערבית לא עומדות בתנאי זה, יש לצמצם האורך ל- 5.70 מ' או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לרבות וועדה נוספת. תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מס תכנית שחלה בחלקה: 2302 א' תחילת תוקף 08/10/1999 אזור מגורים 5 מיוחד. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט.	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש: 2022/6459.00 מיום: 22/09/2022 ע"י המח' מידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' הקומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף. מס' קומות מוצע הינו 2 מעל קומת מרתף עומדים במותר. גבהים גובה הבניין המותר +9.00 מטר, מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג. הגובה המוצע הוא +9.04 מטר כלל גובה חדר יציאה לגג לפיכך אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור כפפה למותר אין הגבלה. שלביות ביצוע "לכל בנין שיבנה בשלבים" – מבקשים בניה בהינף אחד אין מניעה לאשר.		

צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר ע"ג התוכנית. ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים הציגו חישוב מתאים. פיתוח שטח גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט או מאבן טיבעית מרובעת ומסותתת. ע"פ הגשת עורך הבקשה נבחר לעשות את הבניין והגדרות באבן טיבעית מרובעת ומסותתת ניתן לראות ע"פ פריסת גדרות המוצע בתוכנית עומדים בדרישה. לגבי קירות תמך ע"פ התקנון "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מטר אבל במגרשים אשר השיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מטר נכון לעכשיו מוצע קיר תומך מעל המותר הינו 3.50 מטר יותר מכך בוצע הקלה בנושא אין מניעה לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש ($50\% * 558 = 279$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים.		

שטח עיקרי מותר – 279 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 229.24 מ"ר עומדים במותר. כאשר יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי ע"פ הוראות התכנית. סה"כ מרפסות מקורות 23.62 מ"ר סה"כ שטחים $229.24 + 23.62 = 252.86$ מ"ר – עומד במותר שטחי שרות: מותרים ע"פ אותו סעיף: -מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. -חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 1992. -חניה תת קרקעית/מקורה בהתאם לתקן. -מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. שטח שירות מוצע: - ממ"ד – 26.76 מ"ר עבור 2 יח"ד , עומדים בדרישה. -חניה – מוצע חניה במפלס 0.00 קרקע לא מקורה ולכן אין שטח מוצע ע"כ אין מניעה לאשר , התקבל אישור חניה ממח' הסדרי תנועה מיום 06/05/24 כאשר אושרו 2 חניות עבור 2 יח"ד. -חדר מדרגות משותף – מוצע 80.30 מ"ר , חישוב לפי תקן 1992 כנדרש.		

מחסנים – מוצע 18.06 מ"ר עומד ב-8% המותרים משטח העיקרי שהוא 22 מ"ר ($22 = 8/100 * 279$). ממדים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרום ומזרח שגודלם יחד הוא 11.81 מ"ר . כאשר ע"פ התקנון תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ' עונה לדרישה לפיכך אין מניעה לאשרם. באשר למרפסות אשר מוצעות במפלס 0.00 אינם מרפסות זיז אלה ריצוף חצר על עורך הבקשה להתייחס בהתאם בתיקון ההרמוניקה לפי גורמים. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, המרפסות בחזית המערבית לא עומדות בתנאי זה, יש לצמצם האורך ל- 5.70 מ' או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לרבות וועדה נוספת. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה התקבלה אישור בתאריך 30/05/2024. חוות דעת אגף שפ"ע התקבל אישור בתאריך 08/05/2024. חוות דעת אגף תברואה התקבל אישור בתאריך 07/05/2024. חוות דעת הסדרי תנועה התקבל אישור בתאריך 06/05/2024 חוות דעת מחלקת דרכים התקבל אישור בתאריך		

06/05/2024, התנאי עבר כתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת מחלקת המאור התקבל אישור בתאריך 06/05/2024. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה מהוראות תכנית המותרים בדבר תוספת גובה לקירות תמך	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	מחלקת דרכים - לפי בקשתם.	15

	16	רישום תצ"ר.
	17	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחים עיקריים:

ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש (50% * 558 = 279 מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים.

שטח עיקרי מותר – 279 מ"ר

שטח עיקרי מוצע : 229.24 מ"ר עומדים במותר. כאשר יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי ע"פ הוראות התכנית.

סה"כ מרפסות מקורות 23.62 מ"ר

סה"כ שטחים $229.24 + 23.62 = 252.86$ מ"ר – עומד במותר

פתרון גז

יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר ע"ג התוכנית.

מרפסות זיז

במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרום ומזרח שגודלם יחד הוא 11.81 מ"ר .

כאשר ע"פ התקנון תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ' עונה לדרישה לפיכך אין מניעה לאשרם.

באשר למרפסות אשר מוצעות במפלס 0.00 אינם מרפסות זיז אלה ריצוף חצר על עורך הבקשה להתייחס בהתאם בתיקון ההרמוניקה לפי גורמים.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, המרפסות בחזית המערבית לא עומדות בתנאי זה, יש לצמצם האורך ל- 5.70 מ' או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לרבות וועדה נוספת.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2012/0836.03</u>
מספר סידורי	<u>98</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד בהמשך לעמודה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גבאי מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס בריס יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ישראל גלעדי 6, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30114	11	לא
30114	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים:

קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת תלפיות, גלעדי 6.

גוש 30114 חלקה 11.

מוצב מוצע:

קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00:

חזית דרומית:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי הכולל פריצת פתח במעטפת הבניין כגישה לממ"ד, הממ"דים המוצעים הינם ע"ג ממ"ד קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה בשטחי הבניה בשיעור של 0.46 מתוך 6% המותרים".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 06/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 11.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תב"ע א/40/1/1 סעיף 8,א [1]: "תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש". תב"ע זו חלה על בקשות שנפתחו לאחר אישורה של תכנית זו, תאריך תחילת תוקף התכנית הינו 05/12/2023 והבקשה הנידונה נפתחה ב13/05/2024, על כן תכנית זו חלה על הבקשה הנידונה. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

יש לתקן עפ"י הרמוניקה a ולהוסיף דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה כמפורט להלן: שטחי בניה: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $572 \times 6\%$ (שטח החלקה) = 34.32 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. שטח מוצע: 2.66 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר. למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית:		

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836 וחודש בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בתאריך 17/07/2024 ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149". "הוועדה מחליטה לפרסם לגבי חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית ממ"ד, כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להגיש הרמוניקה מתוקנת בהתאם לפירוט להלן". שטחי בניה:	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $572 \times 6\% = 34.32$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. שטח מוצע: 2.66 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר. למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836 וחודש בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה		

כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד. תיקונים בהתאם להערות המפורטות בהרמוניקה המקוונת. לאחר פניית ע"ב לאגף הרישוי נמצא כי עפ"י תב"ע א/40/1/1 סעיף 8,א [1]: "תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש". תב"ע זו חלה על בקשות שנפתחו לאחר אישורה של תכנית זו , תאריך תחילת תוקף התכנית הינו 05/12/2023 והבקשה הנידונה נפתחה ב13/05/2024 , על כן תכנית זו חלה על הבקשה הנידונה. בהתאם לאמור לעיל הדרישה לפרסום הקלה מתייטר ולכן התיק מובא בפני הוועדה בשנית וכל יתר הדרישות עפ"י החלטת וועדה קודמת מתאריך 17/07/2024 נותרות בעינן.		
הוועדה מחליטה לפרסם לגבי חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית ממ"ד, כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להגיש הרמוניקה מתוקנת בהתאם לפירוט להלן. שטחי בניה: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $572 \times 6\% = 34.32$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

שטח מוצע: 2.66 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר. למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836 וחודש בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד. תיקונים בהתאם להערות המפורטות בהרמוניקה המקוונת.		
מובא להכרעת הוועדה: מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה עבור חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית הממ"ד. המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.	02/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

שטחי בניה: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $572 \times 6\%$ (שטח החלקה) = 34.32 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. שטח מוצע: 2.66 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר. למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה		

עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836 וחודש בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1721 תחילת תוקף 25/11/1976 (אזור מגורים 1). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלק לא קיים נספח בינוי והבינוי המוצע יפורט כדלהלן:	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור הממ"דים- יורחב בהמשך בסעיף ממ"ד. מס' קומות: ללא תוספת קומות. גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $572 \times 6\%$ (שטח החלקה) = 34.32 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת		

חלקה. שטח מוצע: 2.66 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר. שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר. למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד. מוצע בבקשה: 30.42 מ"ר, ראה סעיף ממ"דים. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836 וחודש בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד. אישור הסדרי תנועה:		

לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים: לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברחובות המוגדרים לשימור ולא נמצא במתחמי שימור. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה עבור חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית הממ"ד. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	15/04/2024	הקלה בשטחי הבניה בשיעור של 0.46 מתוך 6% המותרים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי,

עפ"י תב"ע א/40/1/1 סעיף 8, א [1]: "תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש".

תב"ע זו חלה על בקשות שנפתחו לאחר אישורה של תכנית זו, תאריך תחילת תוקף התכנית הינו 05/12/2023

והבקשה הנידונה נפתחה ב13/05/2024, על כן תכנית זו חלה על הבקשה הנידונה.

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

יש לתקן עפ"י הרמוניקה a ולהוסיף דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה כמפורט להלן:

שטחי בניה:

*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.

*השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות.

ש. עיקרי:

מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב: 6% x 572 (שטח החלקה) = 34.32 מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה: 10 יח"ד.

חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא ששווה וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה.

שטח מוצע: 2.66 מ"ר.

שטח מותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי: 5.43 מ"ר.

שטח מותר לתת חלקה 5 עפ"י החלק היחסי: 5.59 מ"ר.

למרות שהשטח המוצע לא חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות ע"ב לא מחשב את השטח עפ"י החלקה היחסי, יש להוסיף חישוב ודברי הסבר ע"ג ההרמוניקה.

ממ"ד:

קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00:

חזית דרומית:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי בשטח כולל של 30.42 מ"ר כאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית כפי שהוגש בהרמוניקה והקיר הגובל עם החלקה האחורית יהי אטום, עומד בדרישה, ומה עוד כי הממ"ד המוצע הינו ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 2012/836 וחודש בהיתר מס' 2012/836.2 ולכן זה המיקום היחיד לתכנון הממ"ד.

- יובהר כי לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור ממ"ד כהקלה בנוסח הפרסום אלא רק בהסבר ההקלה ע"ג טופס ראשון, מהות הבקשה הינה ממ"ד וההרמוניקה שפורסמה כללה ממ"דים מוצעים כך שנראה כי אין מניעה להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה זו- מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לחריגה מקו בניין עמוד ממ"ד.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2009/0803.02</u>
מספר סידורי	<u>99</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	שימוש חורג מאזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עודה מוסא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עווד איאד
מתכנן השלד	עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

דב יוסף 1, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30502	34	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3365	תחילת תוקף	02/04/1992	34א	אזור מגורים 5	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבית צפפה, בקשה לשימוש חורג מאזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים.

כיום מדובר בקרקע ללא בינוי ולא אושר בשטח זה בעבר היתר בניה כלשהוא.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, אשר הוכחו על סמך רישום מפנקס הזכויות אשר נבדקו ע"י דסק שרות לקוחות.

פרסום לפי תקנה 149

פרוט הפרסום:

- שימוש חורג מאזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים.

בוצע הליך פרסום תקין, תום מועד הגשת התנגדויות 19/03/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון

-חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה טרם אושרה ע"י, התוכנית נדחתה ונשלחו הערות לע"ב.

-חוו"ד אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י.

הבקשה לא הופנתה לגורמים נוספים.

בנוסף, יש לקבל את חוו"ד מהנדס העיר, וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית נדרש להשלים את התנאים לדיון- אישור ממחלקת הסדרי תנועה ומאגף התברואה. בנוסף, תתבקש חוו"ד מהנדס העיר וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה בהתאם למפורט להלן. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5861.00 מיום: 24/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בחלקה 34, מתחם לתכנון מפורט- עפ"י הוראות התוכנית לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה. הבקשה הופנתה ליעוץ הלשכה המשפטית האם ניתן לבחון את הבקשה לאור הוראת התוכנית, להלן התייחסותם להוראות התוכנית: "בהמשך למידע שנמסר להם- עסקינן בבקשה להארכת מועד לשימוש חורג מתוכנית- ממגורים למגרש לשטיפת רכבים.

במקום קיים היום מגרש לשטיפת רכבים הפועל בהתאם להיתר לשימוש חורג מזה 5 שנים. לפי מה שנמסר השימוש החורג לא גורם לפגיעה בסביבה הקרובה. לסיכום- מאחר והשימוש החורג לא בא על חשבון שימוש אחר, אנו לא רואים מניעה להאריך את השימוש החורג בתנאי שכלל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים". ולכן, למרות הוראות התוכנית החלה שלא ניתן לקדם היתרים ניתן לבחון את הבקשה לשימוש החורג כולל תנאים בהיתר, במקרה של שינוי יעוד וקידום תוכנית מפורטת כלשהיא בחלקה 34 המדוברת. התייחסות לגוף הבקשה: הבקשה מציגה משרד מסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- יש לסמן להריסה את כל הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש. ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה. לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- יש להציגה להריסה וכן ניתן לבקש בתחומי המגרש ע"פ תקנה 101. תנאים טרם דיון: -חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה טרם אושרה ע"י,		

התוכנית נדחתה ונשלחו הערות לע"ב. -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י. הבקשה לא הופנתה לגורמים נוספים. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר לנושא זאת, לאחר השלמת התנאים לדין ותיקון הבקשה. 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: 3365 תחילת תוקף: 02/04/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מס' תכנית שחלה: 3365 תחילת תוקף 02/04/1992, יעוד שטח אזור מגורים 5. סעיף הקלות / סטייה ניכרת התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5861.00 מיום: 24/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בחלקה 34, מתחם לתכנון מפורט- עפ"י הוראות התוכנית לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה. הבקשה הופנתה ליעוץ הלשכה המשפטית האם ניתן לבחון את הבקשה לאור הוראת התוכנית, להלן התייחסותם להוראות התוכנית: "בהמשך למידע שנמסר להם- עסקינן בבקשה להארכת מועד לשימוש חורג מתוכנית- ממגורים למגרש לשטיפת רכבים. במקום קיים היום מגרש לשטיפת רכבים הפועל בהתאם להיתר לשימוש חורג מזה 5 שנים. לפי מה שנמסר השימוש החורג לא גורם לפגיעה בסביבה הקרובה. לסיכום- מאחר והשימוש החורג לא בא על חשבון שימוש אחר, אנו לא רואים מניעה להאריך את השימוש החורג בתנאי שכל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים". ולכן, למרות הוראות התוכנית החלה שלא ניתן לקדם היתרים ניתן לבחון את הבקשה לשימוש החורג כולל תנאים בהיתר, במקרה של שינוי יעוד וקידום תוכנית מפורטת כלשהיא בחלקה 34 המדוברת. התייחסות לגוף הבקשה: הבקשה מציגה משרד וסככות החורגות מגבול מגרש-		

במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- יש לסמן להריסה את כל הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש. ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה. לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- יש להציגה להריסה וכן ניתן לבקש בתחומי המגרש ע"פ תקנה 101. תנאים טרם דיון: -חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה טרם אושרה ע"י, התוכנית נדחתה ונשלחו הערות לע"ב. -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י. הבקשה לא הופנתה לגורמים נוספים. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר לנושא זאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה.		
שימוש חורג מאיזור מגורים למגרש לשטיפת רכבים	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

נדרש להשלים את התנאים לדיון- אישור ממחלקת הסדרי תנועה ומאגף התברואה. בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה בהתאם למפורט להלן.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5861.00 מיום: 24/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת הינה בחלקה 34, מתחם לתכנון מפורט- עפ"י הוראות התוכנית לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.

הבקשה הופנתה ליעוץ הלשכה המשפטית האם ניתן לבחון את הבקשה לאור הוראת התוכנית, להלן התייחסותם להוראות התוכנית:

"בהמשך למידע שנמסר להם- עסקינן בבקשה להארכת מועד לשימוש חורג מתוכנית- ממגורים למגרש לשטיפת רכבים.

במקום קיים היום מגרש לשטיפת רכבים הפועל בהתאם להיתר לשימוש חורג מזה 5 שנים.

לפי מה שנמסר השימוש החורג לא גורם לפגיעה בסביבה הקרובה.

לסיכום-

מאחר והשימוש החורג לא בא על חשבון שימוש אחר, אנו לא רואים מניעה להאריך את השימוש החורג בתנאי שככל ותאושר תכנית מפורטת למתחם בהתאם לתוכנית 3365, סעיף 95(א) יבוטל היתר הבניה לשימוש חורג תוך 30 ימים".

ולכן, למרות הוראות התוכנית החלה שלא ניתן לקדם היתרים ניתן לבחון את הבקשה לשימוש החורג כולל תנאים בהיתר, במקרה של שינוי יעוד וקידום תוכנית מפורטת כלשהיא בחלקה 34 המדוברת.

התייחסות לגוף הבקשה:

הבקשה מציגה משרד וסככות החורגות מגבול מגרש- במסגרת בקשה לשימוש חורג ניתן לאשר רק שינוי שימוש אולם, לגבי תוספת בינוי אין אפשרות לאשר תוספת בניה- יש לסמן להריסה את כל הבינוי הקיים בשטח כולל הבינוי החורג מגבולות המגרש.

ניתן להוסיף לאחר קבלת ההיתר ולבצע עבודות אשר הינם במסגרת תקנה 101 לחוק, אשר לא מצריכות היתר בניה.

לגבי גדר רשת, עפ"י תקנות הפטור ניתן לאשר גדר רשת מפלדה בהתאם לת"י 4273 וגובהה לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, משני צידי הגדר- עפ"י פריסת הגדרות גובה הגדר הקיימת הינה 1.5 מ', בהתאם לתקנות הפטור, עפ"י מפת המדידה נראה כי הגדר קיימת מחוץ לגבולות המגרש- יש להציגה להריסה וכן ניתן לבקש בתחומי המגרש ע"פ תקנה 101.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה טרם אושרה ע"י, התוכנית נדחתה ונשלחו הערות לע"ב.

חוו"ד אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י.

הבקשה לא הופנתה לגורמים נוספים.

בנוסף, תתבקש חו"ד מהנדס העיר לנושא וזאת, לאחר השלמת התנאים לדיון ותיקון הבקשה.

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 - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1995/0533.12</u>
מספר סידורי	<u>100</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזנהיים הלל אלחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חן פרנסה רוני
מתכנן השלד	כפיר חננאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

דב הוז 10, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4563	תחילת תוקף	15/09/2011	1	מגורים ב	1868

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1969/232.00 -היתר לתוספות ע"ג הבניין הקיים.

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 4 קומות מעל לקרקע, בעל גג שטוח וארבע כניסות.

בשכונת גוננים, דב הוז 10.

גוש 30169 חלקה 11.

מוצב מוצע:

קומה א' , מפלסים +0.00 , +1.50:

מוצע הרחבה קומה קיימת ותוספת שטח עיקרי.

קומה ב' , מפלס -1.50 , -2.80 , -3.00:

מוצעת קומה נוספת כהמשך לדירה 4 מוצע בקומה זו מדרגות פנימיות וממ"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 07/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 11.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	הבקשה מובאת לפרסום לפי 149 לעניין סעיף שלביות ביצוע רק לאחר תיקון הנ"ל הבקשה תשלח לפרסום להלן הליקויים: סטייה ניכרת: עפ"י תכנית 4563 א' סעיף 4.1.2 [ח]:

גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית. המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי: בתכנית חל 4563'א' נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה. שלביות ביצוע: עפ"י תכנית 4563'א' סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה עניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. גובה בניה: המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו +3.00, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו +9.00- עומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי:		

מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר. המוצע 31.84 מ"ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה . מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר. מוצע: 39.29 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ"ד במקום שטח עיקרי. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ"ר – 13.05 מ"ר (לטובת הממ"ד) = 26.24 מ"ר. * המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד- ראה סעיף חדר מחוזק. ממ"ד: מוצע ממ"ד במפלס 2.97- אין אישור לתכנן ממ"ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ"ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ"ד כמוצע בקומת +0.00 כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנן ממ"ד בדירתו. בנוסף מוצג בחדר ב-ב ממ"ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון שהממ"ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ"ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס +0.00. פתחים: פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע"ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית.		

מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים. מוצג ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 20/05/2024. איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - יש להשלים תנאי זה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה - יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980, אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. 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	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 4563א תחילת תוקף: 15/09/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4563א' תחילת תוקף 15/09/2011 (אזור מגורים ב). 4563 תחילת תוקף 11/05/1995 (אזור מגורים מיוחד)- כפיפות. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תכנית 4563א' סעיף 4.1.2 [ח]: גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית. המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי: בתכנית חל 4563א' נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה.		

שלביות ביצוע: עפ"י תכנית 4563 א' סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" לא פורסמה הקלה בניהון יש לפרסם הקלה עניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי נספח: 3 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: הרחבת קומה קיימת ותוספת קומת מרתף התואמת את נספח הבינוי, המוצע לא חורג ממס' הקומות המותר. מס' יח"ד: ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה: המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו +3.00, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו +9.00- עומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי:		

מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר. המוצע 31.84 מ"ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה . מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר. מוצע: 39.29 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ"ד במקום שטח עיקרי. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ"ר – 13.05 מ"ר (לטובת הממ"ד) = 26.24 מ"ר. * המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד- ראה סעיף חדר מחוזק. ממ"ד: מוצע ממ"ד במפלס 2.97- אין אישור לתכנן ממ"ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ"ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ"ד כמוצע בקומת +0.00 כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנן ממ"ד בדירתו. בנוסף מוצג בחדר ב-ב ממ"ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון שהממ"ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ"ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס +0.00. פתחים: פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע"ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית.		

מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים. מוצג ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 20/05/2024. איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - יש להשלים תנאי זה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה - יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563 א'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980, אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית.	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
לפרסם לפי סעיף 149**

הבקשה מובאת לפרסום לפי 149 לעניין סעיף שלביות ביצוע רק לאחר תיקון הנ"ל הבקשה תשלח לפרסום להלן הליקויים:

סטייה ניכרת:

עפ"י תכנית 4563א' סעיף 4.1.2 [ח]:

גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית.

המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל.

נספח בינוי:

בתכנית חל 4563א' נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה.

* המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים.

* פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה.

* על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה.

שלביות ביצוע:

עפ"י תכנית 4563 א' סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"
לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה עניין שלביות ביצוע.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

גובה בניה:

המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו +3.00, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו +9.00- עומד במותר.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר.

המוצע 31.84 מ"ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה .

מתחת לכניסה הקובעת:

מותר עפ"י תב"ע: 1887.29 מ"ר.

מוצע: 39.29 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ"ד במקום שטח עיקרי.

סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ"ר – 13.05 מ"ר (לטובת הממ"ד) = 26.24 מ"ר.

* המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי.

ש. שירות:

שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד - ראה סעיף חדר מחוזק.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד במפלס -2.97 אין אישור לתכנן ממ"ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ"ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ"ד כמוצע בקומת +0.00 כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנן ממ"ד בדירתו.

בנוסף מוצג בחדר ב-ב ממ"ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון שהממ"ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ"ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס +0.00.

פתחים:

פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע"ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית.

מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים.

מוצע ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי.

תנאים טרם דיון:

שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 20/05/2024.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - יש להשלים תנאי זה.

אישור חיזוק מבנים:

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה - יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563א'.

עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980, אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה

הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1989/0168.01</u>
מספר סידורי	<u>101</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, פרגולה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, גדר בגובה עד 1.50 מטר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת על בניין קיים סה"כ 4 קומות ו 3 יחיד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חוסין מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי מואיד
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ט'הרה 40 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30277	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
953612	תחילת תוקף	19/03/2022	2	מגורים ב	469

תאור הבקשה

בקשה לתוספת בניה על מבנה מגורים- תוספת 2 קומות מעל בניין קיים, סה"כ 3 קומות מעל קומת מחסנים קיימת, הבקשה מציגה סך הכל 3 יח"ד.

הבניה המבוקשת הינה מכוח תוכנית נקודתית למגרש זה, תוכנית מס' 953612 שמגדילה את זכויות הבניה בהשוואה לתוכנית 3365.

קיימת בקשה נוספת בהליך הרישוי במגרש זה- 2023/270.00 אשר עפ"י הוראות התוכנית יש לתכנן את החניה מתחת לבניין מס' 1, יש לקדם את התכנון במקביל לדרישה זו.

בעלויות

הבקשה נפתחה על בסיס העתק רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות

הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה מנספח בינוי.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 16/04/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	טרם הדיון לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים- אישור ממחלקת שפ"ע וממחלקת דרכים. לא הוגש תצהיר מתכנן שלד נכון, התוכנית החלה כוללת סעיף תמ"א 38, יש למלא מתי אושר היתר הבניה המקורי ומה מספרו- במידה וההיתר המקורי הופק לפני שנת 1980 יהיה נדרש בהליך בקרה הנדסית. כמו"כ, יש להשלים פרסום לעניין שלביות ביצוע, ובהתאם לתיקונים יכול להיות שידרש פרסום לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע. בנוסף, נדרש לתקן את הערות הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שנבחנה. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612: -שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת: ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 507.37 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים. -שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: ניתן לאשר 081 מ"ר, מוצע 109.45 מ"ר, חורגים מעט מותר, יש לצמצם בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין להשתמש בחלק מיתרת השטח העיקרי לצורכי שירות

ולרשום זאת מתחת לטופס ראשון. תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.72 (704.65): מפלס זה הינו חניון תת קרקעי הממוקם מתחת לבניין מס' 1, המבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, התכנון תואם לאישור הסדרי תנועה. יש לציין שתוכנית קומה זו אינה נכללת במניין שטחי הבניה המותרים בבניין מס' 2, יש לתאם את התקדמות הליך הרישוי בין 2 בקשות אלו- שלא יתפספס עניין משמעותי לגבי התכנון העתידי. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסוכרן בין הבקשות. תוכנית קומת קרקע מפלס -0.00 (706.60) : במפלס זה מוצג מחסן בהתאם להיתר קודם, בבקשה מס' 1998/168.00, יש לדייק את השרטוט. במידה ומוצע שטח אשר אינו אושר יש להציגו בהתאם. עפ"י הוראות התוכנית אין שטחים לתת הקרקע- במידה ויידרש שטח יהיה נדרש לבצע הקלה לניוד שטחים, וכל זה בכפוף לעמידה בזכויות הבניה. בנוסף, יש להוסיף מידות חוץ מלאות וברורות. תוכנית קומה א' מפלס +2.45 (709.15): במפלס זה מוצגת קומה קיימת בהתאם להיתר בניה קיים, למעט שינויים קלים- יש להתאים. יש להתאים את עניין השטחים הקיימים בהתאם להיתר בניה קיים. יש להציג מידות פנים וחוץ מלאות- המידות לא ברורות, ריהוט בסיסי. יש להציג גדרות בגבול מגרש, בהתאם להוראות התוכנית, וכן לציין מפלסים וגבהים כנדרש.		

יש להציג מיקום של פירים, פתרונות אשפה ובלוני גז. תוכנית קומה ב' מפלס +5.70 (712.40): במפלס זה מוצעת יח"ד בשטח של כ- 170 מ"ר, תואם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +8.95 (715.65): במפלס זה מוצעת יח"ד בשטח של כ- 160 מ"ר, לא תואם לנספח הבינוי, מבוקשות 2 מרפסות גג בחזית דרומית מערבית ודרומית מזרחית- בשטח כולל של 10.23 מ"ר- אין מניעה לאשר את השינוי המוצע. תוכנית קומת גג מפלס +12.20 (718.90): תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5329.00 מיום: 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין כפי שאושרו בתוכנית מס' 953612- לא נדרשות הקלות לחריגה בקווי בניין, ניתן לאשר. מפת המדידה לא כוללת התייחסות לעניין העצים הקיימים במגרש, יש להציגם בהתאם לתאום מול שפ"ע שטרם הושלם. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים בשלביות, הבניה המוצעת קטנה ב- 200 מ"ר מזכויות הבניה שניתן לממש וכן מוצעת יח"ד אחת פחות ממה שמותר, בנוסף טרם נבנה בנין מס' 1. חיזוק מבנים, תמ"א 38 (סעיף 4.1.2 א') היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה. הוגש תצהיר מתכנן שלד לא מדויק, יש להגיש עדכון לתצהיר		

זה. לא הוצג מס' היתר הבניה המקורי- במידה ויצא לפני 1980 יהיה נדרש להגיש מסמכי בקרה הנדסית. חניה (סעיף 6.2) 1. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, ותהיה תת קרקעית בלבד. חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח מס' 1. 2. חייב התקנת מערכת רמזורים להכוונת התנועה ברמפות החד נתיביות. הבקשה מציגה פתרון חניה מתחת למבנה מס' 1, בהתאם להוראות התוכנית- יש להציג זאת בהתאמה למבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, בקשה להיתר עבור בניין מס' 1. בנוסף, יש להתייחס להוראה מס' 2 לעניין התקנת מערכת רמזורים והכוונת תנועה, נדרש להשלים. היות וכך אזי, תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית יהיה הפקת היתר בבקשה 2023/270.00 וכן תנאי לתחילת עבודות בבקשה הנוכחית, יהיה סיום ביצוע החניה בבקשה 2023/270.00 הוראות בינוי (סעיף 4.2.2 א') הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכחול האבן הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן הקיימת. ניהול מי נגר (סעיף 4.1.2 י') יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- יש להוסיף חישוב תכסית של חלחול מי נגר, ולעמוד בהוראות התוכנית. גדרות, עיצוב אדריכלי (סעיף 6.3) גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה- נדרש להוסיף פריסת גדרות סביב החלקה ולהציג בגובה הנדרש לפי הוראות התוכנית. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה,		

באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה עפ"י סעיף 6.12: -הגדרות/ הבניין המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. -תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. תנאי לתעודת גמר -נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. -הסדרת ופיתוח רצועת הדרך לרבות המדרכה. 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: 953612 תחילת תוקף: 19/03/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ב התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 6.4 לעניינים הבאים: קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, מס' קומות והריסת בינוי בתחום השטחים הציבוריים. נראה כי המוצע בבקשה עומד בסעיף סטייה ניכרת כנדרש. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי וגובה בניין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5329.00 מיום: 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין כפי שאושר בתוכנית מס' 953612- לא נדרשות הקלות לחריגה בקווי בניין, ניתן לאשר. מפת המדידה לא כוללת התייחסות לעניין העצים הקיימים במגרש, יש להציגם בהתאם לתאום מול שפ"ע שטרם הושלם. מספר קומות 5 קומות מעל הכניסה הקובעת – הבקשה מציגה 3 קומות, עומדים במותר וניתן לאשר. גובה התוכנית קבעה גובה בניין מירבי בשיעור של 12.80 מ', ומעל זה יותר חדר מכונות/ חדר יציאה לגג ומעקה תקני-מבוקש בהתאם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. מס' יח"ד 4 יח"ד בהתאם לטבלה 5- הבקשה מציגה סה"כ 3 יח"ד, ניתן לאשר את המוצע. שלבי ביצוע (סעיף 7.1)		

הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים בשלביות, הבניה המוצעת קטנה ב- 200 מ"ר מזכויות הבניה שניתן לממש וכן מוצעת יח"ד אחת פחות ממה שמותר, בנוסף טרם נבנה בנין מס' 1. חיזוק מבנים, תמ"א 38 (סעיף 4.1.2 א') היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה. הוגש תצהיר מתכנן שלד לא מדויק, יש להגיש עדכון לתצהיר זה. לא הוצג מס' היתר הבניה המקורי- במידה ויצא לפני 1980 יהיה נדרש להגיש מסמכי בקרה הנדסית. חניה (סעיף 6.2) 1. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, ותהיה תת קרקעית בלבד. חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח מס' 1. 2. חייב התקנת מערכת רמזורים להכוונת התנועה ברמפות החד נתיביות. הבקשה מציגה פתרון חניה מתחת למבנה מס' 1, בהתאם להוראות התוכנית- יש להציג זאת בהתאמה למבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, בקשה להיתר עבור בניין מס' 1. בנוסף, יש להתייחס להוראה מס' 2 לעניין התקנת מערכת רמזורים והכוונת תנועה, נדרש להשלים. היות וכך אזי, תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית יהיה הפקת היתר בבקשה 2023/270.00 וכן תנאי לתחילת עבודות בבקשה הנוכחית, יהיה סיום ביצוע החניה בבקשה 2023/270.00 הוראות בינוי (סעיף 4.2.2 א') הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכחול האבן הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן הקיימת.		

ניהול מי נגר (סעיף 4.1.2 י') יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- יש להוסיף חישוב תכסית של חלחול מי נגר, ולעמוד בהוראות התוכנית. גדרות, עיצוב אדריכלי (סעיף 6.3) גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה- נדרש להוסיף פריסת גדרות סביב החלקה ולהציגן בגובה הנדרש לפי הוראות התוכנית. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה עפ"י סעיף 6.12: -הגדרות/ הבניין המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. -תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה שבתחום השטחים הציבוריים. תנאי לתעודת גמר -נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. -הסדרת ופיתוח רצועת הדרך לרבות המדרכה. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612: -שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת: ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 507.37 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים. -שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: ניתן לאשר 081 מ"ר, מוצע 109.45 מ"ר, חורגים מעט מותר, יש לצמצם בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין להשתמש בחלק מיתרת השטח העיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת מתחת לטופס ראשון. תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו- יש		

להוסיף חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.72 (704.65): מפלס זה הינו חניון תת קרקעי הממוקם מתחת לבניין מס' 1, המבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, התכנון תואם לאישור הסדרי תנועה. יש לציין שתוכנית קומה זו אינה נכללת במניין שטחי הבניה המותרים בבניין מס' 2, יש לתאם את התקדמות הליך הרישוי בין 2 בקשות אלו- שלא יתפספס עניין משמעותי לגבי התכנון העתידי. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסוכרן בין הבקשות. תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית יהיה הפקת היתר בבקשה 2023/270.00 וכן תנאי לתחילת עבודות בבקשה הנוכחית, יהיה סיום ביצוע החניה בבקשה 2023/270.00 תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (706.60) : במפלס זה מוצג מחסן בהתאם להיתר קודם, בבקשה מס' 1998/168.00, יש לדייק את השרטוט. במידה ומוצע שטח אשר אינו אושר יש להציגו בהתאם. עפ"י הוראות התוכנית אין שטחים לתת הקרקע- במידה ויידרש שטח יהיה נדרש לבצע הקלה לניוד שטחים, וכל זה בכפוף לעמידה בזכויות הבניה. בנוסף, יש להוסיף מידות חוץ מלאות וברורות. תוכנית קומה א' מפלס +2.45 (709.15): במפלס זה מוצגת קומה קיימת בהתאם להיתר בניה קיים, למעט שינויים קלים- יש להתאים. יש להתאים את עניין השטחים הקיימים בהתאם להיתר בניה קיים.		

יש להציג מידות פנים וחוץ מלאות- המידות לא ברורות, ריהוט בסיסי. יש להציג גדרות בגבול מגרש, בהתאם להוראות התוכנית, וכן לציין מפלסים וגבהים כנדרש. יש להציג מיקום של פירים, פתרונות אשפה ובלוני גז. תוכנית קומה ב' מפלס +5.70 (712.40): במפלס זה מוצעת יח"ד בשטח של כ- 170 מ"ר, תואם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +8.95 (715.65): במפלס זה מוצעת יח"ד בשטח של כ- 160 מ"ר, לא תואם לנספח הבינוי, מבוקשות 2 מרפסות גג בחזית דרומית מערבית ודרומית מזרחית- בשטח כולל של 10.23 מ"ר- אין מניעה לאשר את השינוי המוצע. תוכנית קומת גג מפלס +12.20 (718.90): תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. תנאים שהוגשו טרם דיון: חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/05/2024, המסמכים הרלוונטיים קלוטים בארכיה האופטי. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה, נדרש להשלים את הטיפול מולם. חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/05/2024, תוספת 3 יח"ד, יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 21/05/2024, "אין התנגדות לתוכנית, מוצע תוספת 2 יח"ד, מוצע 3 מק"ח עפ"י דרישת התקן התקן, בכפוף לאישור		

מחלקת תכנון תנועה פיזי". -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה טרם אושרה. -חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/05/2024, " כתנאי להיתר יש להציג למחלקת תכנון במאור שיטת עבודה המונעת נזק לתאורה בחזית המגרש". 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.		
הקלה מנספח בינוי	26/03/2024	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.	15
	תאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע.	16
	הריסת הגדרות בתחום השטחים הציבוריים.	17
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסוכרן בין הבקשות.	18
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	19
	הפקת היתר בתיק 2023/270.00.	20

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדין**

טרם הדין לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים- אישור ממחלקת שפ"ע וממחלקת דרכים.

לא הוגש תצהיר מתכנן שלד נכון, התוכנית החלה כוללת סעיף תמ"א 38, יש למלא מתי אושר היתר הבניה המקורי ומה מספרו- במידה וההיתר המקורי הופק לפני שנת 1980 יהיה נדרש בהליך בקרה הנדסית.

כמו"כ, יש להשלים פרסום לעניין שלביות ביצוע, ובהתאם לתיקונים יכול להיות שידרש פרסום לניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע.

בנוסף, נדרש לתקן את הערות הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שנבחנה.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 953612:

-שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת:

ניתן לאשר 716 מ"ר, מוצע 507.37 מ"ר, עומדים במניין השטחים המותרים.

-שטח שירות מעל הכניסה הקובעת:

ניתן לאשר 081 מ"ר, מוצע 109.45 מ"ר, חורגים מעט מותר, יש לצמצם בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין להשתמש בחלק מיתרת השטח העיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת מתחת לטופס ראשון.

תכסית הבניה-

התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה.

פרוט המבוקש לפי קומות:

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.72 (704.65):

מפלס זה הינו חניון תת קרקעי הממוקם מתחת לבניין מס' 1, המבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, התכנון תואם לאישור הסדרי תנועה.

יש לציין שתוכנית קומה זו אינה נכללת במניין שטחי הבניה המותרים בבניין מס' 2, יש לתאם את התקדמות הליך הרישוי בין 2 בקשות אלו- שלא יתפספס עניין משמעותי לגבי התכנון העתידי.

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה בדיקה סופית כי אכן תכנון החניות בשתי הבקשות מסוכרן בין הבקשות.

תוכנית קומת קרקע מפלס -0.00 + (706.60) :

במפלס זה מוצג מחסן בהתאם להיתר קודם, בבקשה מס' 1998/168.00, יש לדייק את השרטוט.

במידה ומוצע שטח אשר אינו אושר יש להציגו בהתאם.

עפ"י הוראות התוכנית אין שטחים לתת הקרקע- במידה ויידרש שטח יהיה נדרש לבצע הקלה לניוד שטחים, וכל זה בכפוף לעמידה בזכויות הבניה.

בנוסף, יש להוסיף מידות חוץ מלאות וברורות.

תוכנית קומה א' מפלס $2.45 + (709.15)$:

במפלס זה מוצגת קומה קיימת בהתאם להיתר בניה קיים, למעט שינויים קלים- יש להתאים.

יש להתאים את עניין השטחים הקיימים בהתאם להיתר בניה קיים.

יש להציג מידות פנים וחוף מלאות- המידות לא ברורות, ריהוט בסיסי.

יש להציג גדרות בגבול מגרש, בהתאם להוראות התוכנית, וכן לציין מפלסים וגבהים כנדרש.

יש להציג מיקום של פירים, פתרונות אשפה ובלוני גז.

תוכנית קומה ב' מפלס $5.70 + (712.40)$:

במפלס זה מוצעת יח"ד בשטח של כ- 170 מ"ר, תואם לנספח הבינוי, ניתן לאשר.

תוכנית קומה ג' מפלס $8.95 + (715.65)$:

במפלס זה מוצעת יח"ד בשטח של כ- 160 מ"ר, לא תואם לנספח הבינוי, מבוקשות 2 מרפסות גג בחזית דרומית מערבית ודרומית מזרחית- בשטח כולל של 10.23 מ"ר- אין מניעה לאשר את השינוי המוצע.

תוכנית קומת גג מפלס $12.20 + (718.90)$:

תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5329.00 מיום: 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו בניין אדום – עבור בינוי.

קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין כפי שאושרו בתוכנית מס' 953612- לא נדרשות הקלות לחריגה בקווי בניין, ניתן לאשר.

מפת המדידה לא כוללת התייחסות לעניין העצים הקיימים במגרש, יש להציגם בהתאם

לתאום מול שפ"ע שטרם הושלם.

שלבי ביצוע (סעיף 7.1)

הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים בשלביות, הבניה המוצעת קטנה ב- 200 מ"ר מזכויות הבניה שניתן לממש וכן מוצעת יח"ד אחת פחות ממה שמותר, בנוסף טרם נבנה בנין מס' 1.

חיזוק מבנים, תמ"א 38 (סעיף 4.1.2 א')

היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה.

הוגש תצהיר מתכנן שלד לא מדויק, יש להגיש עדכון לתצהיר זה.

לא הוצג מס' היתר הבניה המקורי- במידה ויצא לפני 1980 יהיה נדרש להגיש מסמכי בקרה הנדסית.

חניה (סעיף 6.2)

1. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, ותהיה תת קרקעית בלבד.

חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח מס' 1.

2. חייב התקנת מערכת רמזורים להכוונת התנועה ברמפות החד נתיביות.

הבקשה מציגה פתרון חניה מתחת למבנה מס' 1, בהתאם להוראות התוכנית- יש להציג זאת בהתאמה למבוקש בבקשה מס' 2023/270.00, בקשה להיתר עבור בניין מס' 1.

בנוסף, יש להתייחס להוראה מס' 2 לעניין התקנת מערכת רמזורים והכוונת תנועה, נדרש להשלים.

היות וכך אזי, תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית יהיה הפקת היתר בבקשה 2023/270.00

וכן תנאי לתחילת עבודות בבקשה הנוכחית, יהיה סיום ביצוע החניה בבקשה 2023/270.00

הוראות בינוי (סעיף 4.2.2 א')

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכחול האבן הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן הקיימת.

ניהול מי נגר (סעיף 4.1.2 י')

יותר לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- יש להוסיף חישוב תכסית של חלחול מי נגר, ולעמוד בהוראות התוכנית.

גדרות, עיצוב אדריכלי (סעיף 6.3)

-גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה- נדרש להוסיף פריסת גדרות סביב החלקה ולהציג בגובה הנדרש לפי הוראות התוכנית.

-גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.

גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה עפ"י סעיף 6.12:

-הגדרות/ הבניין המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה.

-תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

תנאי לתעודת גמר

-נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

-הסדרת ופיתוח רצועת הדרך לרבות המדרכה.

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 - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1978/0717.11</u>
מספר סידורי	<u>102</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרסטין ליאת
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אליה אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

התקופה 16, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	115	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1446	תחילת תוקף	03/05/1971	20	אזור מגורים 1..	709

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גבעת הורדים, תוספת מרפסת לדירה מס' 5, מש' פרסטין. המרפסת המוצעת בחלקה מרפסת גג על ממ"ד קיים וחלקה כ"זיז".

קיימים היתרי בניה קודמים בבנין זה, מס' בקשות של היתרי הבניה: 1987/717.05, 1987/717.09, 1987/717.03.

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

קיימים 10 תת חלקות, מגישי הבקשה הינם בעלים בתת חלקה מס' 5.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- שימוש בגג ממ"ד לצורך מרפסת גג.

- מרפסת זיז בעומק 2 מטר.

- חריגה מקו בניין.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 16/07/2024 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

לא נדרשו תנאים טרם דיון בבקשה זו.

מידע קודם

מתאריך	
14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת: מרפסת זיז עם צמד בהתאם לנוהל האגף, ותוכנית צל עבור מרפסות זיז ליתר הדיירים העומדת בתקנות סטיה ניכרת המאושרת ע"י ר"צ, יהיה נדרש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או לחילופין הצגת חתימות פוזיטיביות של כלל בעלי הזכויות בבניין זה.
	פרוט תוספות הבניה המבוקשות:
	תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (715.78)
	במפלס זה מבוקשת מרפסת גג ע"ג ממ"ד מאושר בהיתר בניה בבקשה מס' 1978/717.09, בשטח של 7.36 מ"ר ובהמשך המרפסת הינה מרפסת זיז בשטח של 13.07 מ"ר.
	מרפסת גג:
	בהתאם למדיניות גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש, וזאת מטעמים תכנוניים (שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטיה ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיעה חזותית. עוד יוער, כי בליטה עפ"י התקנות- 10% מהמרווח, תאפשר ברוב המקרים עומק קטן ולא סביר של מרפסת, אשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת.
	כמו"כ, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר בין

מרפסת גג ומרפסת זיז. מרפסת זיז: מרפסת זיז ניתן לאשר עפ"י נוהל אגף הרישוי בתנאי שקיים "צמד מרפסות" - יש להציג מרפסת צמד למרפסת המבוקשת, עפ"י המוצג בחזיתות ובחתיכים אין כל סימון למרפסות המוצעות, כך שלא ניתן לוודא מה מבוקש ומה קיים - ע"מ לאשר תוספת מרפסת זיז יש לעמוד בנוהל האגף כמפורט. לגבי חריגה מקו בניין - ניתן לאשר עד חריגה של 1.5 מ' ללא הקלה, כפי שפורט בקווי הבניין. בנוסף, עפ"י המוצג בסכמת השטחים נראה כי קיימות מרפסות זיז נוספות לדירה זו, יש להציגם כראוי. כאשר מעוניינים להוסיף מרפסת זיז לדירה יש להציג "תוכנית צל" ליתר הדיירים בבניין זה, וזאת בכפוף לאישור ר"צ. לאחר אישור התוכנית נדרש להציג חתימות פוזיטביות או להפנות את הבקשה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36. יש להוסיף חתך בהרמוניקה במקביל לחתך 2-2, אשר יעבור בתוספת המוצעת ולא באזורים הקיימים. יש להציג חישוב עובי קיר מלא באזור היציאה למרפסת. תוכנית קומה א' מפלס +6.00 (721.78) יש להציג את מבט העל של השרטוט כפי הנדרש. 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: 1446	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 03/05/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1. התכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 1446 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית 1446. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5602 שהוגש מיום: 01/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת מעבר לקו הבניין האחורי בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין, ללא פרוט של המרחק המוצע- יש לפרט יותר את שיעור החריגה המוצע. מרפסת הגג מוצעת מעל ממ"ד קיים מהיתר בניה בבקשה מס' 1987/717.09, בהיתר זה לא הוצג תוכנית צל לממ"דים. לגבי מרפסת זיז, החריגה הינה בשיעור של פחות מ- 1.5 מ', קווי הבניין סומנו בכפוף לתוכנית מתאר, ניתן לאשר חריגה של עד 1.50 מקו בניין ללא הקלה. מספר קומות ללא שינוי. מספר יח"ד ללא שינוי. גובה		

ללא שינוי. חיפוי ללא שינוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 1446 אחוזי הבניה הם 75% ב- 3 קומות, אחוזי הבניה יחשבו לפי שטח כל חלקה וחלקה ברוטו, תכסית הקרקע תעלה על 25% כל עוד ואין חריגה מקווי הבניין החוקיים ובמידה והדבר דרוש כדי להימנע מבניה בגובה, בבקשה זו אין בקשה לתוספת שטח מכוח זכויות הבניה שניתנו בתוכנית זו. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (715.78) במפלס זה מבוקשת מרפסת גג ע"ג ממ"ד מאושר בהיתר בניה בבקשה מס' 1978/717.09, בשטח של 7.36 מ"ר ובהמשך המרפסת הינה מרפסת זיז בשטח של 13.07 מ"ר. מרפסת גג: בהתאם למדיניות גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש, וזאת מטעמים תכנוניים (שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטיה ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיעה חזותית. עוד יוער, כי בליטה עפ"י התקנות- 10% מהמרווח, תאפשר ברוב המקרים עומק קטן ולא סביר של מרפסת, אשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת. כמו"כ, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר בין מרפסת גג ומרפסת זיז. מרפסת זיז: מרפסת זיז ניתן לאשר עפ"י נוהל אגף הרישוי בתנאי שקיים "צמד מרפסות"- יש להציג מרפסת צמד למרפסת המבוקשת, עפ"י המוצג בחזיתות ובחלקים אין כל סימון למרפסות המוצעות, כך שלא ניתן לוודא מה מבוקש ומה קיים- ע"מ לאשר תוספת מרפסת זיז יש לעמוד בנוהל האגף כמפורט. לגבי חריגה מקו בניין- ניתן לאשר עד חריגה של 1.5 מ' ללא הקלה, כפי שפורט בקווי הבניין. בנוסף, עפ"י המוצג בסכמת השטחים נראה כי קיימות		

מרפסות זיז נוספות לדירה זו, יש להציגם כראוי. כאשר מעוניינים להוסיף מרפסת זיז לדירה יש להציג "תוכנית צל" ליתר הדיירים בבניין זה, וזאת בכפוף לאישור ר"צ. לאחר אישור התוכנית נדרש להציג חתימות פוזיטביות או להפנות את הבקשה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36. יש להוסיף חתך בהרמוניקה במקביל לחתך 2-2, אשר יעבור בתוספת המוצעת ולא באזורים הקיימים. יש להציג חישוב עובי קיר מלא באזור היציאה למרפסת. תוכנית קומה א' מפלס +6.00 (721.78) יש להציג את מבט העל של השרטוט כפי הנדרש. 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.		
שימוש בגג ממד לצורך מרפסת גג מרפסת זיז בעומק 2 מטר חריגה מקו בניין	25/06/2024	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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת: מרפסת זיז עם צמד בהתאם לנוהל האגף, ותוכנית צל עבור מרפסות זיז ליתר הדיירים העומדת בתקנות סטיה ניכרת המאושרת ע"י ר"צ, יהיה נדרש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או לחילופין הצגת חתימות פוזיטיביות של כלל בעלי הזכויות בבניין זה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (715.78)

במפלס זה מבוקשת מרפסת גג ע"ג ממ"ד מאושר בהיתר בניה בבקשה מס' 1978/717.09, בשטח של 7.36 מ"ר ובהמשך המרפסת הינה מרפסת זיז בשטח של 13.07 מ"ר.

מרפסת גג:

בהתאם למדיניות גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש, וזאת מטעמים תכנוניים (שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטיה ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיעה חזותית. עוד יוער, כי בליטה עפ"י התקנות- 10% מהמרווח, תאפשר ברוב המקרים עומק קטן ולא סביר של מרפסת, אשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת.

כמו"כ, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר בין מרפסת גג ומרפסת זיז.

מרפסת זיז:

מרפסת זיז ניתן לאשר עפ"י נוהל אגף הרישוי בתנאי שקיים "צמד מרפסות"- יש להציג מרפסת צמד למרפסת המבוקשת, עפ"י המוצג בחזיתות ובחתיכים אין כל סימון למרפסות המוצעות, כך שלא ניתן לוודא מה מבוקש ומה קיים- ע"מ לאשר תוספת מרפסת זיז יש לעמוד בנוהל האגף כמפורט.

לגבי חריגה מקו בניין- ניתן לאשר עד חריגה של 1.5 מ' ללא הקלה, כפי שפורט בקווי הבניין.

בנוסף, עפ"י המוצג בסכמת השטחים נראה כי קיימות מרפסות זיז נוספות לדירה זו, יש להציגם כראוי.

כאשר מעוניינים להוסיף מרפסת זיז לדירה יש להציג "תוכנית צל" ליתר הדיירים בבניין זה, וזאת בכפוף לאישור ר"צ. לאחר אישור התוכנית נדרש להציג חתימות פוזיטיביות או להפנות את הבקשה למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

יש להוסיף חתך בהרמוניקה במקביל לחתך 2-2, אשר יעבור בתוספת המוצעת ולא באזורים הקיימים.

יש להציג חישוב עובי קיר מלא באזור היציאה למרפסת.

תוכנית קומה א' מפלס +6.00 (721.78)

יש להציג את מבט העל של השרטוט כפי הנדרש.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2020/0232.02</u>
מספר סידורי	<u>103</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית תוספת עבור הרחבת דירת מגורים קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אברהם מונדרי
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

אברהם גרנות 3, נוה שאנן/ניות

גוש	חלקה	בשלמות
30145	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2960	תחילת תוקף	23/06/1983	1	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב אברהם גרנות 3, שכונת ניות.

קיים בחלקה מבנה בן 3 קומות, מבנה רב כניסות.

קיימים היתרים קודמים בחלקה: 2020/232.00 בקשה שאושרה תוספת בניה בהתאם לנספח בינוי בכניסה הסמוכה, כ"מראה" לתוספת בבקשה זו, 01.1983/549 בקשה שבה אושרה "תוכנית צל" שונה מנספח הבינוי.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, בתת חלקה 30, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות

הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה מנספח הבינוי בתב"ע 2960.

-הקלה מהוראות תוכנית 2960, בדבר ביצוע בניית התוספת שלא באגפים שלמים.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 02/04/2024, התקבלו 8 התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.

מידע קודם

מתאריך	
14/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לצורך השלמת תנאים טרם דיון אישור ממחלקת איכות הסביבה, בנוסף, שינוי התכנון בהתאם לנספח כפי המוצג מגביל ופוגע בשכנים- יש לתקן את אופן הצגת תוספות הבניה כפי שיפורט, נדרש לשקול מהו התכנון המיטבי במקרה זה, במידה והתכנון ישתנה יהיה נדרש לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 או חתימות פוזיטיביות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2960 אחוזי הבניה יהיו סה"כ 84.50%, הבניה בחלקה תבוצע עפ"י נספח הבינוי. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (762.57) מבקשים מעטפות בניה עבור הממ"ד בקומת הקרקע.

קומת הקרקע הינה מחסנים, הוגשו חתימות של 2 בעלים+ מבקשים מתוך כניסה הכוללת 5 בעלים, ניתן לאשר ע"ב זה בניה ברכוש משותף. כפי המוצג בהרמוניקה קיים ממ"ד עבור מש' פופר הסמוך לממ"ד המבוקש, הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי. תוכנית קומה א' מפלס +3.00 (765.57) בקומה א' מוצעת מעטפת עבור מש' סימקין אשר בפועל מתנגדת לבקשה- לא נראה כי ניתן להתבסס על בניית מעטפת שבעלת המעטפת לא מעוניינת בכך. בשלב פתיחת הבקשה לא התקבלה חתימה של בעלת המעטפת, כפי הנדרש. המעטפת המוצעת פוגעת במרפסת קיימת, המעטפת מוצעת כהורדת עמודים שלא ניתן לאשר- מצד אחד הבינוי המוצע מקרה אותם כך שנראה לי שסה"כ מרפסת מקורה תעלה על 14 מ"ר , מצד שני חלק מהמרפסת יהיה בין 3 קירות + קירי דהיינו שטח עיקרי ומצד שלישי הדבר יוצר קומת עמודים, דבר אשר איננו מקובל ופוגע בחזית הבניין. מה שמחייב את הוספת דירה זו כ"מבקשים", לא ניתן כאשר דירה זו מתנגדת לבקשה. תוכנית קומה ב' מפלס +6.00 (768.57) מבוקשת בניה בשונה מנספח בינוי, התוספת כוללת שטח עיקרי בשטח של 14.85 מ"ר- 2 חדרים בחזית מזרחית וסגירת שטח בחזית מזרחית, ושטח שרות בשטח של 13.35 מ"ר עבור מיגון. הוגשו חתימות של 2 + הבעלים מאותה הכניסה, אולם, השנים שבפועל נפגעים ישירות הבניה מתנגדים. השכנה בקומה התחתונה- אשר לגביה מוצעת מעטפת ממ"ד והשכנה במפלס התוספת המוצעת. הבינוי השונה זהה לבינוי שאושר בבקשה מס' 1983/549.1, השינוי אושר כיוון שבבקשה 2020/232.00 התקבלה הסכמה של כל דירי העמודה לשינוי נספח הבינוי וזאת בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי – כנדרש. ריבוי הקווים בין תוכנית הצל לאזור בו מבוקשת התוספת לבין נספח הבינוי מאד מבלבלת ולא ברורה, כך שזה מקשה על הבדיקה לרבות חריגה מקו בניין.		

כמו"כ, יש אי התאמה בין 2 ההיתרים 1983/549.01 לבין 2020/232.00 לעניין תוכנית הצל. יש להציג כאילו נספח חדש לאופן ביצוע התוספת בהתאם לתוכנית הצל. בחלק המזרחי של התוספת, ממזרח לממ"ד עפ"י תוכנית הצל היה אמור להיות מרפסת- תכנון אשר שונה מתוכנית הצל וגורם לאי אחידות בביצוע התוספות שניתנו במסגרת תוכנית 2960. בשלב זה, לא ניתן לבחון בשלב זה עמידה בזכויות בניה, חריגה מקו בניין, והיתכנות לביצוע התוספות כפי המוצע וזאת בכפוף לתוספות הבניה שאושרו בעבר. שינוי התכנון משנה את מיקום מרפסת הזיז ג"כ, המרפסת חורגת בקו בניין אחורי ב- 50 ס"מ בערך- המרפסת הינה בחלקה מעל מרפסת גג קיימת ובחלקה זיז- תכנון זה נוגד את הנחיות אגף הרישוי, לא ניתן לאשר. יש להציג חישוב של כלל עובי הקיר ביציאה למרפסת ובממ"ד בהתאם להנחיות האגף. לאור האמור, יש לשקול לבצע את הבינוי כפי המאושר בתוכנית ולבצע משלוח הודעות לבעלי הכניסה הרלוונטית, או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים. בחזית צפונית מבוקשת תוספת בניה בגודל של כ- 1 מ"ר ולהגדיל חלון בהתאם לפתח קיים בקומה מתחת, שינוי זה יבחן לאחר ארגון של שטחי הבניה ואופן ביצוע התוספת לאור הערות הבדיקה שפורטו, יתכן שתידרש פרסום הקלה של ניוד שטחי בניה מחזית דרומית לחזית צפונית, כפי המאושר בנספח הבינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7056 שהוגש מיום: 02/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המדידה בחלקה 17 הינה חלקית ועל כן קו הבניין המסומן באדום מתייחס לאזור הבניה המבוקש בלבד. מבוקשת מרפסת אשר חורגת בניין אחורי, לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין, נדרש להשלים.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2960 תחילת תוקף: 23/06/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2960 אינה כוללת סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי שותק, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7056 שהוגש מיום: 02/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המדידה בחלקה 17 הינה חלקית ועל כן קו הבניין המסומן באדום מתייחס לאזור הבניה המבוקש בלבד. מבוקשת מרפסת אשר חורגת בניין אחורי, לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין, לא ניתן לאשר כפי שהוגש. מספר קומות	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

אין שינוי במס' קומות- ל"ר מספר יח"ד אין שינוי במס' יח"ד- ל"ר גובה אין שינוי בגובה מירבי- ל"ר. שלביות ביצוע ביצוע בניית התוספות יהיה באגפים שלמים או בקומות כאשר תמיד שלב ראשון הוא בניה בקומת הקרקע- בוקשה הקלה לעניין השלביות, מוצע מעטפות בניה במפלסים התחתונים. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2960 אחוזי הבניה יהיו סה"כ 84.50%, הבניה בחלקה תבוצע עפ"י נספח הבינוי. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (762.57) מבקשים מעטפות בניה עבור הממ"ד בקומת הקרקע. קומת הקרקע הינה מחסנים, הוגשו חתימות של 2 בעלים+ מבקשים מתוך כניסה הכוללת 5 בעלים, ניתן לאשר ע"ב זה בניה ברכוש משותף. כפי המוצג בהרמוניקה קיים ממ"ד עבור מש' פופר הסמוך לממ"ד המבוקש, הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי. תוכנית קומה א' מפלס +3.00 (765.57) בקומה א' מוצעת מעטפת עבור מש' סימקין אשר בפועל מתנגדת לבקשה- לא נראה כי ניתן להתבסס על בניית מעטפת שבעלת המעטפת לא מעוניינת בכך. בשלב פתיחת הבקשה לא התקבלה חתימה של בעלת המעטפת, כפי הנדרש. המעטפת המוצעת פוגעת במרפסת קיימת, המעטפת מוצעת כהורדת עמודים שלא ניתן לאשר- מצד אחד הבינוי המוצע מקרה אותם כך שנראה לי שסה"כ מרפסת מקורה תעלה על 14 מ"ר , מצד שני חלק מהמרפסת יהיה בין 3 קירות + קירוי דהיינו שטח עיקרי ומצד שלישי הדבר יוצר קומת עמודים, דבר אשר איננו מקובל ופוגע בחזית הבניין.		

מה שמחייב את הוספת דירה זו כ"מבקשים", לא ניתן כאשר דירה זו מתנגדת לבקשה. תוכנית קומה ב' מפלס +6.00 (768.57) מבוקשת בניה בשונה מנספח בינוי, התוספת כוללת שטח עיקרי בשטח של 14.85 מ"ר- 2 חדרים בחזית מזרחית וסגירת שטח בחזית מזרחית, ושטח שרות בשטח של 13.35 מ"ר עבור מיגון. הוגשו חתימות של 2 + הבעלים מאותה הכניסה, אולם, השנים שבפועל נפגעים ישירות הבניה מתנגדים. השכנה בקומה התחתונה- אשר לגביה מוצעת מעטפת ממ"ד והשכנה במפלס התוספת המוצעת. הבינוי השונה זהה לבינוי שאושר בבקשה מס' 1983/549.1, השינוי אושר כיוון שבבקשה 2020/232.00 התקבלה הסכמה של כל דירי העמודה לשינוי נספח הבינוי וזאת בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי – כנדרש. ריבוי הקווים בין תוכנית הצל לאזור בו מבוקשת התוספת לבין נספח הבינוי מאד מבלבלת ולא ברורה, כך שזה מקשה על הבדיקה לרבות חריגה מקו בניין. כמו"כ, יש אי התאמה בין 2 ההיתרים 1983/549.01 לבין 2020/232.00 לעניין תוכנית הצל. יש להציג כאילו נספח חדש לאופן ביצוע התוספת בהתאם לתוכנית הצל. בחלק המזרחי של התוספת, ממזרח לממ"ד עפ"י תוכנית הצל היה אמור להיות מרפסת- תכנון אשר שונה מתוכנית הצל וגורם לאי אחידות בביצוע התוספות שניתנו במסגרת תוכנית 2960. בשלב זה, לא ניתן לבחון בשלב זה עמידה בזכויות בניה, חריגה מקו בניין, והיתכנות לביצוע התוספות כפי המוצע וזאת בכפוף לתוספות הבניה שאושרו בעבר. שינוי התכנון משנה את מיקום מרפסת הזיז ג"כ, המרפסת חורגת בקו בניין אחורי ב- 50 ס"מ בערך- המרפסת הינה בחלקה מעל מרפסת גג קיימת ובחלקה זיז- תכנון זה נוגד את הנחיות אגף הרישוי, לא ניתן לאשר. יש להציג חישוב של כלל עובי הקיר ביציאה למרפסת ובממ"ד בהתאם להנחיות האגף. לאור האמור, יש לשקול לבצע את הבינוי כפי המאושר		

בתוכנית ולבצע משלוח הודעות לבעלי הכניסה הרלוונטית, או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים. בחזית צפונית מבוקשת תוספת בניה בגודל של כ- 1 מ"ר ולהגדיל חלון בהתאם לפתח קיים בקומה מתחת, שינוי זה יבחן לאחר ארגון של שטחי הבניה ואופן ביצוע התוספת לאור הערות הבדיקה שפורטו, יתכן שתידרש פרסום הקלה של ניוד שטחי בניה מחזית דרומית לחזית צפונית, כפי המאושר בנספח הבינוי. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התחייבות להשלמת עבודות הבניה תוך שנה מיום קבלת ההיתר. 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 בתאריך 25/07/2024, תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 56,816 ₪ בעבור שימור העצים 2. תשלום היטל כספי בסך 7,721 ₪		
הקלה מנספח הבינוי בתבע 2960 הקלה מנספח הבינוי בתבע 2960 הקלה מהוראות תכנית 2960	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
10	השלמת הטיפול מול מחלקת שפ"ע לעניין ערבות בנקאית והיטל כספי.
11	תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התחייבות להשלמת עבודות הבניה תוך שנה מיום קבלת ההיתר.

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לצורך השלמת תנאים טרם דיון אישור ממחלקת איכות הסביבה,

בנוסף, שינוי התכנון בהתאם לנספח כפי המוצג מגביל ופוגע בשכנים- יש לתקן את אופן הצגת תוספות הבניה כפי שיפורט, נדרש לשקול מהו התכנון המיטבי במקרה זה, במידה והתכנון ישנתה יהיה נדרש לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 או חתימות פוזיטיביות.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2960

אחוזי הבניה יהיו סה"כ 84.50%, הבניה בחלקה תבוצע עפ"י נספח הבינוי.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (762.57)

מבקשים מעטפות בניה עבור הממ"ד בקומת הקרקע.

קומת הקרקע הינה מחסנים, הוגשו חתימות של 2 בעלים+ מבקשים מתוך כניסה הכוללת 5 בעלים, ניתן לאשר ע"ב זה בניה ברכוש משותף.

כפי המוצג בהרמוניקה קיים ממ"ד עבור מש' פופר הסמוך לממ"ד המבוקש, הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי.

תוכנית קומה א' מפלס +3.00 (765.57)

בקומה א' מוצעת מעטפת עבור מש' סימקין אשר בפועל מתנגדת לבקשה- לא נראה כי ניתן להתבסס על בניית מעטפת שבעלת המעטפת לא מעוניינת בכך. בשלב פתיחת הבקשה לא התקבלה חתימה של בעלת המעטפת, כפי הנדרש.

המעטפת המוצעת פוגעת במרפסת קיימת, המעטפת מוצעת כהורדת עמודים שלא ניתן לאשר- מצד אחד הבינוי המוצע מקרה אותם כך שנראה לי שסה"כ מרפסת מקורה תעלה על 14 מ"ר, מצד שני חלק מהמרפסת יהיה בין 3 קירות + קירוי דהיינו שטח עיקרי ומצד שלישי הדבר יוצר קומת עמודים, דבר אשר איננו מקובל ופוגע בחזית הבניין.

מה שמחייב את הוספת דירה זו כ"מבקשים", לא ניתן כאשר דירה זו מתנגדת לבקשה.

תוכנית קומה ב' מפלס +6.00 (768.57)

מבוקשת בניה בשונה מנספח בינוי, התוספת כוללת שטח עיקרי בשטח של 14.85 מ"ר- 2 חדרים בחזית מזרחית וסגירת שטח בחזית מזרחית, ושטח שרות בשטח של 13.35 מ"ר עבור מיגון.

הוגשו חתימות של 2 + הבעלים מאותה הכניסה, אולם, השנים שבפועל נפגעים ישירות הבניה מתנגדים.

השכנה בקומה התחתונה- אשר לגביה מוצעת מעטפת ממ"ד והשכנה במפלס התוספת המוצעת.

הבינוי השונה זהה לבינוי שאושר בבקשה מס' 2020/232.00, השינוי אושר כיוון שבבקשה 1983/549.1 התקבלה

הסכמה של כל דירי העמודה לשינוי נספח הבינוי וזאת בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי – כנדרש.

ריבוי הקווים בין תוכנית הצל לאזור בו מבוקשת התוספת לבין נספח הבינוי מאד מבלבלת ולא ברורה, כך שזה מקשה על הבדיקה לרבות חריגה מקו בניין.

כמו"כ, יש אי התאמה בין 2 ההיתרים 1983/549.01 לבין 2020/232.00 לעניין תוכנית הצל.

יש להציג כאילו נספח חדש לאופן ביצוע התוספת בהתאם לתוכנית הצל.

בחלק המזרחי של התוספת, ממזרח לממ"ד עפ"י תוכנית הצל היה אמור להיות מרפסת- תכנון אשר שונה מתוכנית הצל וגורם לאי אחידות בביצוע התוספות שניתנו במסגרת תוכנית 2960.

בשלב זה, לא ניתן לבחון בשלב זה עמידה בזכויות בניה, חריגה מקו בניין, והיתכנות לביצוע התוספות כפי המוצע וזאת בכפוף לתוספות הבניה שאושרו בעבר.

שינוי התכנון משנה את מיקום מרפסת הזיז ג"כ, המרפסת חורגת בקו בניין אחורי ב- 50 ס"מ בערך- המרפסת הינה בחלקה מעל מרפסת גג קיימת ובחלקה זיז- תכנון זה נוגד את הנחיות אגף הרישוי, לא ניתן לאשר.

יש להציג חישוב של כלל עובי הקיר ביציאה למרפסת ובממ"ד בהתאם להנחיות האגף.

לאור האמור, יש לשקול לבצע את הבינוי כפי המאושר בתוכנית ולבצע משלוח הודעות לבעלי הכניסה הרלוונטית, או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים.

בחזית צפונית מבוקשת תוספת בניה בגודל של כ- 1 מ"ר ולהגדיל חלון בהתאם לפתח קיים בקומה מתחת, שינוי זה יבחן לאחר ארגון של שטחי הבניה ואופן ביצוע התוספת לאור הערות הבדיקה שפורטו, יתכן שתידרש פרסום הקלה של ניוד שטחי בניה מחזית דרומית לחזית צפונית, כפי המאושר בנספח הבינוי.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/7056 שהוגש מיום: 02/01/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.

המדידה בחלקה 17 הינה חלקית ועל כן קו הבניין המסומן באדום מתייחס לאזור הבניה המבוקש בלבד.

מבוקשת מרפסת אשר חורגת בניין אחורי, לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין, נדרש להשלים.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1980/0103.06</u>
מספר סידורי	<u>104</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד, מחסן בקומת מרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אלברט מירב
עורך הבקשה	הנדסאי כהן פיטל מיכל
מתכנן השלד	חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

יהודה הנשיא 5, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30171	102	כן
30171	153	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 2 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בקומת הכניסה בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד, הגדלת מפתח חלון והפיכתו לדלת.

בחזית דרומית מוצע שינויים בפתחים.

מוצע חפירה בקומת המרתף עבור מחסן.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

חריגה של 30% מקו בניין אחורי ללא פתחים בחזית צפונית נשואת ההקלה -

בנייה שלא באבן פראית -

חריגה בקו בניין קדמי לטובת בניית ממ"ד

הוספת קומה -

הוספת מחסן בקומת מרתף בשטח 20 מ"ר -

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 התיק מובא למשלוח הודעות עבור תכנית צל לממ"דים ומחסנים. הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 23/06/2021 ונדחתה במתכונת המוצעת. לאחר מכן הבקשה נידונה שוב בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 ונדחתה במתכונת המוצעת לצורך תיקון ההחלטה. כעת מוצע ממ"ד בחזית צפונית + תכנית צל לממ"דים לשאר הדיירים בבניין. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד ותכנית הצל. כמו"כ מוצע מחסן בתת הקרקע בשטח של 20 מ"ר+ תכנית צל למחסנים עתידיים. אין מניעה לאשר את שטח המחסן, יש לשנות את מיקום המחסן בהתאם למוצע ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ נדרש לשנות את תכנית הצל המוצעת ולהיצמד להערות (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) ניתן להציע את המדרגות במיקום המבוקש וזאת באם אין

אפשרות אחרת לרדת לקומת מרתף מגרם מדרגות קיים. נדרש לקבל 2/3 חתימות שכנים עבור השינויים המוצעים בשטח משותף ולבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. טרם הוצג תצ"א של המבנה מלפני 1967. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת וביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36. 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: 10380 תחילת תוקף: 19/09/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 23/06/2021 ונדחתה במתכונת המוצעת. לאחר מכן הבקשה נידונה שוב בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 ונדחתה במתכונת המוצעת לצורך תיקון ההחלטה.	08/08/2024	חוות דעת תכנונית

שטחים- לאור פניית ע"ב התקיימה פגישה עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, עו"ד אילנית מיכאלי היועמ"ש, מר גבריאל אבזבקי"ב מנהל מחלקת מידע, אינג' חנאן עמורי עביד ר"צ, ומיטל שניאור . במהלך הפגישה נדון התיק בעניין שטחי הבניה, מאחר ודובר ע"כ שקיימות שם 2 חלקות שאוחדו לחלקה אחת, אולם הוראות התכנית מחריגות רק חלקה אחת בסעיף השטחים. ע"כ הוחלט שלאחר האיחוד שוב לא יוחרג השטח מאחר וכבר לא מדובר על חלקה זו בלבד, ולכן השטחים הם כמו בסעיף 2- לחלקות מעל 1000 מ"ר- כמו באזור מגורים 5. כעת מוצע ממ"ד בחזית צפונית + תכנית צל לממ"דים לשאר הדיירים בבניין. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד ותכנית הצל. כמו"כ מוצע מחסן בתת הקרקע בשטח של 20 מ"ר+ תכנית צל למחסנים עתידיים. אין מניעה לאשר את שטח המחסן, יש לשנות את מיקום המחסן בהתאם למוצע ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ נדרש לשנות את תכנית הצל המוצעת ולהיצמד להערות (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) ניתן לאשר את המדרגות במיקום המבוקש וזאת באם אין אפשרות אחרת לרדת לקומת מרתף מגרם מדרגות קיים. נדרש לקבל 2/3 חתימות שכנים עבור השינויים המוצעים בשטח משותף ומשלוח הודעות לפי תקנה 36.		
רקע לבקשה:	20/07/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

התיק מועלה לוועדה לצורך תיקון ההחלטה הקודמת לעניין: שטחים- לאור פניית ע"ב התקיימה פגישה עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, עו"ד אילנית מיכאלי היועמ"ש, מר גבריאל אבזבקיב מנהל מחלקת מידע, אינג' חנאן עמורי עביד ר"צ, ומיטל שניאור . במהלך הפגישה נדון התיק בעניין שטחי הבניה, מאחר ודובר ע"כ שקיימות שם 2 חלקות שאוחדו לחלקה אחת, אולם הוראות התכנית מחריגות רק חלקה אחת בסעיף השטחים. ע"כ הוחלט שלאחר האיחוד שוב לא יוחרג השטח מאחר וכבר לא מדובר על חלקה זו בלבד, ולכן השטחים הם כמו בסעיף 2- לחלקות מעל 1000 מ"ר- כמו באזור מגורים 5. לגבי תזוזת הממ"ד, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, הוברר כי מיקום הממ"ד הנוכחי ששונה מפתיחת התיק הינו מול שצ"פ ולכן לא יידרש פרסום חדש אלא משלוח הודעות לפי תקנה 36 בלבד. כל יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
רקע לבקשה: התיק מועלה לוועדה לצורך תיקון ההחלטה הקודמת לעניין: שטחים- לאור פניית ע"ב התקיימה פגישה עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, עו"ד אילנית מיכאלי היועמ"ש, מר גבריאל אבזבקיב מנהל מחלקת מידע, אינג' חנאן עמורי עביד ר"צ, ומיטל שניאור . במהלך הפגישה נדון התיק בעניין שטחי הבניה, מאחר ודובר ע"כ שקיימות שם 2 חלקות שאוחדו לחלקה אחת, אולם הוראות התכנית מחריגות רק חלקה אחת בסעיף השטחים. ע"כ הוחלט שלאחר האיחוד שוב לא יוחרג השטח מאחר וכבר לא מדובר על חלקה זו בלבד, ולכן השטחים הם כמו בסעיף 2- לחלקות מעל 1000 מ"ר- כמו באזור מגורים 5. לגבי תזוזת הממ"ד, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, הוברר כי מיקום הממ"ד הנוכחי ששונה מפתיחת התיק הינו מול שצ"פ ולכן לא יידרש	11/07/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

פרסום חדש אלא משלוח הודעות לפי תקנה 36 בלבד. כל יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2696 תחילת תוקף: 28/08/1980 ייעוד הקרקע: 5 מיוחד רקע לבקשה: התיק מועלה לוועדה לצורך תיקון ההחלטה הקודמת לעניין: שטחים- לאור פניית ע"ב התקיימה פגישה עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, עו"ד אילנית מיכאלי היועמ"ש, מר גבריאל אבזבקיב מנהל מחלקת מידע, אינג' חנאן עמורי עביד ר"צ, ומיטל שניאור . במהלך הפגישה נדון התיק בעניין שטחי הבניה, מאחר ודובר ע"כ שקיימות שם 2 חלקות שאוחדו לחלקה אחת, אולם הוראות התכנית מחריגות רק חלקה אחת בסעיף השטחים. ע"כ הוחלט שלאחר האיחוד שוב לא יוחרג השטח מאחר וכבר לא מדובר על חלקה זו בלבד, ולכן השטחים הם כמו בסעיף 2- לחלקות מעל 1000 מ"ר- כמו באזור מגורים 5. לגבי תזוזת הממ"ד, לאחר התייעצות עם מר יואל שבת מנהל המחלקה, הוברר כי מיקום הממ"ד הנוכחי ששונה מפתיחת התיק הינו מול שצ"פ ולכן לא יידרש פרסום חדש אלא משלוח הודעות לפי תקנה 36 בלבד. כל יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם.	11/07/2022	חוות דעת תכנונית

מהנימוקים להלן: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 29/06/20 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"ב לא מציג ע"ג התכנית קווי בניין וגבול חלקה כלל, בנוסף מוצעת הקלה לחריגה מקו בניין אחורי ב-30% ומקו בניין קדמי עבור ממ"ד. כל עוד לא מוצגים קווי הבניין לא ניתן לבחון- על ע"ב להציג כנדרש- קווי בניין וגבול חלקה בצבעים ובצורה המקובלים. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התכנית: 2 קומות ובהקלה ניתן להוסיף קומה אחת נוספת בלבד. מוצעת תוספת של קומה במרתף, בוצע פרסום הקלה, אין מניעה לאשר תוספת קומה במרתף מאחר ונותרו שטחי בניה לא ממומשים, אולם נדרש לפרסם גם הקלה לניוד זכויות לקומה החדשה, כמו"כ נדרש להציג את קווי הבניין, וכן את קו האמצע של הבניין ולהציג תכנית צל גם עבור השכנים שיוכלו לבנות גם הם קומה נוספת על הגג למימוש זכויותיהם, ולכך שלא יעברו את ה-3 קומות בחתך כדי שלא יהווה סטיה נכרת. כל עוד לא מוצגים הנ"ל הבקשה נחשבת לסטיה נכרת. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטחי הבניה המותרים הם לפי זכויות הבניה או 125 מ"ר מקס' לפי הנמוך יותר, ע"ב לא מציגה אפילו את קווי הבניין כך שלא ניתן לדעת כלל מהו השטח לפי זכויות הבניה, על ע"ב להציג את קווי הבניין, להציג חישוב גרפי של השטח	23/06/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לדירה לפי זכויות הבניה (כפי הנוהג בתב"ע נפחית) ולבחור באופ' הפחותה, / לחילופין לבקש הקלה מהוראה זו. השטח העיקרי הקיים בדירה זו: 59.42 מ"ר, שטח עיקרי מוצע: 41.95 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי: 101.37 מ"ר. כשע"ב יציג את חישוב השטחים לפיו מבוקשים השטחים ניתן יהיה לדעת אם אפשר לאשר. נדרש להציג חישוב גרפי, כאשר גם את תכנון הקומה התחתונה נדרש יהיה להציג עד לקו האמצע של הקומה בכדי לאפשר לשכן בקומה למעלה לממש גם הוא את האפשרות לבנות תוספת קומה ולהשאר ב-3 קומות בחתך. מוצע שטח עיקרי בקומת המרתף ושטח עיקרי בקומת הקרקע, רק לאחר סימון כל הנ"ל ניתן יהיה לבדוק האם מיקום התוספת וכמותה עומדים במותר. שטחי בניה – שטחי שרות מוצע שטח עבור מחסן בסך 20.00 מ"ר, בוצע פרסום הקלה, אין מניעה לאשר את שטח המחסן. מוצע שטח למרפסת (ריצוף חצר) לכניסה לדירה, בסך: 12.50 מ"ר, מרפסת זו נטען כי קיימת מהיתר קודם, אולם מעיון בהיתר קודם נראה כי אושרה מרפסת רק לשכנים בקומה מעל, כך שזוהי מרפסת מוצעת כעת. בקומה מעל כאמור קיימת מרפסת באותו רוחב, קצת יותר מצומצמת באורך, ע"כ לאחר סימון קווי בניין ובחינת הסטייה מהם, ניתן יהיה לאשר כמו בקומה מעל, מאחר ולא מדובר רק בריצוף אלא בסגירה ע"י זכוכית כפי שמותר ע"י התב"ע- לא ניתן לאשר מעבר לקווי הבניין הקדמי, ע"כ לא ניתן לאשר עד להצגת קווי הבניין ע"ג התכנית, לאחר מכן תבחן התכנית שוב. המרפסת לא הופכת לשטח עיקרי למרות הסגירה המוצעת מאחר ועפ"י תב"ע ניתן לסגור מרפסות ע"י זכוכית מעל מעקה אבן. ממדים: בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני לכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה וכן 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. לא הוצגה תכנית צל לממ"דים, על ע"ב להציג תכנית צל כנדרש,		

ולאחר אישור ר"צ ליידע את הדיירים ולקבל את ההסכמות הנ"ל. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-ציידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית, הממ"ד מוצע בחזית קדמית רובו ע"ח שטח קיים, מאחר ולא הוצגה תכנית צל לא ניתן לדעת האם המיקום מתאים וכן – בחזית אחורית נראה כי ישנו שטח שניתן לתכנן שם ממ"דים לכולם, ע"כ על ע"ב להציג תכנון מותאם לכל הבניין, שייבחן שוב. כמו כן נדרשת הסכמה מהשכנים מעל על כך שהממ"ד שיידרשו לבנות יהיה רובו על השטח הקיים. חריגה מותרת מקו בניין: בליטה למרווח הקידמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הנמוך מביניהם. הממ"ד מוצע במרווח הקדמי- במרחק של 1.78 מ' מגבול המגרש, אולם מאחר ולא סומנו קווי הבניין, לא ברור האם עומד במותר. לא הוצגה תכנית צל- נדרש להציג. בינוי נוסף : חצר אנגלית: מוצעות 2 חצרות אנגליות: אחת עבור חלון המחסן- נדרש להציג כפי המקובל בחוק, וכפי ההערות ע"ג התכנית, בכל התכניות והחתכים הרלוונטיים. השניה עבור השטח העיקרי המוצע- לא ניתן לאוורר שטח עיקרי לחצר אנגלית קטנה כל כך, ובפרט שיציאתה מוצעת בתוך המרפסת המוצעת לסגירה בקומת הקרקע כך שלא מדובר באוורור... נדרש להציע אפשרות אוורור שונה. הערות: גרפי: ההרמוניקה הוגשה בצורה לא מקובלת, לא מובן מה קורה בה, נדרש לסדר בצורה המקובלת, להוסיף לכל תכנית גבול מגרש וקווי בניין, בקומת הקרקע לתת תכנית מדידה , מספרי דירות וכו'. לאחר תיקון התכנית גרפית, יידרש להציג תכנית צל לממ"ד ולמחסן, כמו"כ תכנון קומת המרתף אינו מקובל – נדרש להציג שטח עיקרי עד לקו האמצע של הבניין, ומחסן עם גישה לחדר המדרגות הציבורי ולא כניסה מהבית. נדרש להציג חישוב שטחים כדי להוכיח שעומדים בהוראות התכנית וכן תכנית שוויון זכויות להוכיח שגם השכנים יקבלו		

את המותר. כמו"כ תכנון המרפסת תלוי במיקום קווי הבניין. לאחר כל התיקונים כנכתב לעיל יידרש לפרסם הקלה נוספת לניוד הזכויות לקומה החדשה, ייתכנו הקלות נוספות לחריגות מקווי הבניין, וכן ליידע את השכנים על תכנית הצל שתוצע וייתכן על שינוי התכנית כפי שיתברר לאחר התיקונים. יידרש אישור ממחלקת איכות הסביבה. יש להציג באיזה היתר אושרו חלקי הבית . . אישורים נדרשים לבקשה : התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה לאחר שלא נפתח אצלם תיק ע"י ע"ב, מתאריך 29/04/21 התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 03.02.2021 תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
המלצת המחלקה: לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 29/06/20 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"ב לא מציג ע"ג התכנית קווי בניין וגבול חלקה כלל, בנוסף מוצעת הקלה לחריגה מקו בניין אחורי ב-30% ומקו בניין קדמי עבור ממ"ד. כל עוד לא מוצגים קווי הבניין לא ניתן לבחון- על ע"ב להציג כנדרש- קווי בניין וגבול חלקה בצבעים ובצורה המקובלים. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התכנית: 2 קומות ובהקלה ניתן להוסיף קומה אחת נוספת בלבד. מוצעת תוספת של קומה במרתף, בוצע פרסום הקלה, אין מניעה לאשר תוספת קומה במרתף מאחר ונותרו שטחי בניה לא ממומשים, אולם נדרש לפרסם גם הקלה לניוד זכויות לקומה החדשה, כמו"כ נדרש להציג את קווי הבניין, וכן את	14/06/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קו האמצע של הבניין ולהציג תכנית צל גם עבור השכנים שיוכלו לבנות גם הם קומה נוספת על הגג למימוש זכויותיהם, ולכך שלא יעברו את ה-3 קומות בחתך כדי שלא יהווה סטייה נכרת. כל עוד לא מוצגים הנ"ל הבקשה נחשבת לסטייה נכרת. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטחי הבניה המותרים הם לפי זכויות הבניה או 125 מ"ר מקס' לפי הנמוך יותר, ע"כ לא מציגה אפילו את קווי הבניין כך שלא ניתן לדעת כלל מהו השטח לפי זכויות הבניה, על ע"כ להציג את קווי הבניין, להציג חישוב גרפי של השטח לדירה לפי זכויות הבניה (כפי הנוהג בתב"ע נפחית) ולבחור באופ' הפחותה, / לחילופין לבקש הקלה מהוראה זו. השטח העיקרי הקיים בדירה זו: 59.42 מ"ר, שטח עיקרי מוצע: 41.95 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי: 101.37 מ"ר. כשע"כ יציג את חישוב השטחים לפיו מבוקשים השטחים ניתן יהיה לדעת אם אפשר לאשר. נדרש להציג חישוב גרפי, כאשר גם את תכנון הקומה התחתונה נדרש יהיה להציג עד לקו האמצע של הקומה בכדי לאפשר לשכן בקומה למעלה לממש גם הוא את האפשרות לבנות תוספת קומה ולהשאר ב-3 קומות בחתך. מוצע שטח עיקרי בקומת המרתף ושטח עיקרי בקומת הקרקע, רק לאחר סימון כל הנ"ל ניתן יהיה לבדוק האם מיקום התוספת וכמותה עומדים במותר. שטחי בניה – שטחי שרות מוצע שטח עבור מחסן בסך 20.00 מ"ר, בוצע פרסום הקלה, אין מניעה לאשר את שטח המחסן. מוצע שטח למרפסת (ריצוף חצר) לכניסה לדירה, בסך: 12.50 מ"ר, מרפסת זו נטען כי קיימת מהיתר קודם, אולם מעיון בהיתר קודם נראה כי אושרה מרפסת רק לשכנים בקומה מעל, כך שזוהי מרפסת מוצעת כעת. בקומה מעל כאמור קיימת מרפסת באותו רוחב, קצת יותר מצומצמת באורך-, ע"כ לאחר סימון קווי בניין ובחינת הסטייה מהם, ניתן יהיה לאשר כמו בקומה מעל, מאחר ולא מדובר רק בריצוף אלא בסגירה ע"י זכוכית כפי שמותר ע"י התב"ע- לא ניתן לאשר מעבר לקווי הבניין הקדמי, ע"כ לא ניתן לאשר עד להצגת קווי הבניין ע"ג התכנית, לאחר מכן תבחן התכנית שוב. המרפסת לא הופכת לשטח עיקרי למרות הסגירה המוצעת		

מאחר ועפ"י תב"ע ניתן לסגור מרפסות ע"י זכוכית מעל מעקה אבן. ממדים: בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני לכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה וכן 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. לא הוצגה תכנית צל לממ"דים, על ע"ב להציג תכנית צל כנדרש, ולאחר אישור ר"צ ליידע את הדיירים ולקבל את ההסכמות הנ"ל. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידיית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית, הממ"ד מוצע בחזית קדמית רובו ע"ח שטח קיים, מאחר ולא הוצגה תכנית צל לא ניתן לדעת האם המיקום מתאים וכן – בחזית אחורית נראה כי ישנו שטח שניתן לתכנן שם ממ"דים לכולם, ע"כ על ע"ב להציג תכנון מותאם לכל הבניין, שייבחן שוב. כמו כן נדרשת הסכמה מהשכנים מעל על כך שהממ"ד שיידרשו לבנות יהיה רובו על השטח הקיים. חריגה מותרת מקו בניין: בליטה למרווח הקידמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הנמוך מביניהם. הממ"ד מוצע במרווח הקדמי- במרחק של 1.78 מ' מגבול המגרש, אולם מאחר ולא סומנו קווי הבניין, לא ברור האם עומד במותר. לא הוצגה תכנית צל- נדרש להציג. בינוי נוסף : חצר אנגלית: מוצעות 2 חצרות אנגליות: אחת עבור חלון המחסן- נדרש להציג כפי המקובל בחוק, וכפי ההערות ע"ג התכנית, בכל התכניות והחתכים הרלוונטיים. השניה עבור השטח העיקרי המוצע- לא ניתן לאוורר שטח עיקרי לחצר אנגלית קטנה כל כך, ובפרט שיציאתה מוצעת בתוך המרפסת המוצעת לסגירה בקומת הקרקע כך שלא מדובר באוורור... נדרש להציע אפשרות אוורור שונה.		

הערות: גרפי: ההרמוניקה הוגשה בצורה לא מקובלת, לא מובן מה קורה בה, נדרש לסדר בצורה המקובלת, להוסיף לכל תכנית גבול מגרש וקווי בניין, בקומת הקרקע לתת תכנית מדידה, מספרי דירות וכו'. לאחר תיקון התכנית גרפית, יידרש להציג תכנית צל לממ"ד ולמחסן, כמו"כ תכנון קומת המרתף אינו מקובל – נדרש להציג שטח עיקרי עד לקו האמצע של הבניין, ומחסן עם גישה לחדר המדרגות הציבורי ולא כניסה מהבית. נדרש להציג חישוב שטחים כדי להוכיח שעומדים בהוראות התכנית וכן תכנית שוויון זכויות להוכיח שגם השכנים יקבלו את המותר. כמו"כ תכנון המרפסת תלוי במיקום קווי הבניין. לאחר כל התיקונים כנכתב לעיל יידרש לפרסם הקלה נוספת לניוד הזכויות לקומה החדשה, ייתכנו הקלות נוספות לחריגות מקווי הבניין, וכן ליידע את השכנים על תכנית הצל שתוצע וייתכן על שינוי התכנית כפי שיתברר לאחר התיקונים. יידרש אישור ממחלקת איכות הסביבה. יש להציג באיזה היתר אושרו חלקי הבית . אישורים נדרשים לבקשה : התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה לאחר שלא נפתח אצלם תיק ע"י ע"ב, מתאריך 29/04/21 התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 03/02/21		
מס' תכנית שחלה בחלקה: 2696 תחילת תוקף: 28/08/1980 אזור מגורים: 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי	31/05/2021	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 29/06/20 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"ב לא מציג ע"ג התכנית קווי בניין וגבול חלקה כלל, בנוסף מוצעת הקלה לחריגה מקו בניין אחורי ב-30% ומקו בניין קדמי עבור ממ"ד. כל עוד לא מוצגים קווי הבניין לא ניתן לבחון- על ע"ב להציג כנדרש- קווי בניין וגבול חלקה בצבעים ובצורה המקובלים. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התכנית: 2 קומות ובהקלה ניתן להוסיף קומה אחת נוספת בלבד. מוצעת תוספת של קומה במרתף, בוצע פרסום הקלה, אין מניעה לאשר תוספת קומה במרתף מאחר ונותרו שטחי בניה לא ממומשים, אולם נדרש לפרסם גם הקלה לניוד זכויות לקומה החדשה, כמו"כ נדרש להציג את קווי הבניין, וכן את קו האמצע של הבניין ולהציג תכנית צל גם עבור השכנים שיוכלו לבנות גם הם קומה נוספת על הגג למימוש זכויותיהם, ולכך שלא יעברו את ה-3 קומות בחתך כדי שלא יהווה סטייה נכרת. כל עוד לא מוצגים הנ"ל הבקשה נחשבת לסטייה נכרת. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטחי הבניה המותרים הם לפי זכויות הבניה או 125 מ"ר מקס' לפי הנמוך יותר, ע"ב לא מציגה אפילו את קווי הבניין כך שלא ניתן לדעת כלל מהו השטח לפי זכויות הבניה, על ע"ב להציג את קווי הבניין, להציג חישוב גרפי של השטח לדירה לפי זכויות הבניה (כפי הנוהג בתב"ע נפחית) ולבחור באופ' הפחותה, / לחילופין לבקש הקלה מהוראה זו. השטח העיקרי הקיים בדירה זו: 59.42 מ"ר, שטח עיקרי מוצע: 41.95 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי: 101.37 מ"ר. כשע"ב יציג את חישוב השטחים לפיו מבוקשים השטחים ניתן יהיה לדעת אם אפשר לאשר. נדרש להציג חישוב גרפי, כאשר גם את תכנון הקומה התחתונה נדרש יהיה להציג עד לקו האמצע של הקומה בכדי לאפשר לשכן בקומה למעלה לממש גם הוא את האפשרות לבנות תוספת קומה ולהשאר ב-3 קומות בחתך.		

מוצע שטח עיקרי בקומת המרתף ושטח עיקרי בקומת הקרקע, רק לאחר סימון כל הנ"ל ניתן יהיה לבדוק האם מיקום התוספת וכמותה עומדים במותר. שטחי בניה – שטחי שרות מוצע שטח עבור מחסן בסך 20.00 מ"ר, בוצע פרסום הקלה, אין מניעה לאשר את שטח המחסן. מוצע שטח למרפסת (ריצוף חצר) לכניסה לדירה, בסך: 12.50 מ"ר, מרפסת זו נטען כי קיימת מהיתר קודם, אולם מעיון בהיתר קודם נראה כי אושרה מרפסת רק לשכנים בקומה מעל, כך שזוהי מרפסת מוצעת כעת. בקומה מעל כאמור קיימת מרפסת באותו רוחב, קצת יותר מצומצמת באורך, ע"כ לאחר סימון קווי בניין ובחינת הסטייה מהם, ניתן יהיה לאשר כמו בקומה מעל, מאחר ולא מדובר רק בריצוף אלא בסגירה ע"י זכוכית כפי שמותר ע"י התב"ע- לא ניתן לאשר מעבר לקווי הבניין הקדמי, ע"כ לא ניתן לאשר עד להצגת קווי הבניין ע"ג התכנית, לאחר מכן תבחן התכנית שוב. המרפסת לא הופכת לשטח עיקרי למרות הסגירה המוצעת מאחר ועפ"י תב"ע ניתן לסגור מרפסות ע"י זכוכית מעל מעקה אבן. · ממדים: בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני לכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה וכן 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. לא הוצגה תכנית צל לממ"דים, על ע"ב להציג תכנית צל כנדרש, ולאחר אישור ר"צ ליידע את הדיירים ולקבל את ההסכמות הנ"ל. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן- צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית, הממ"ד מוצע בחזית קדמית רובו ע"ח שטח קיים, מאחר ולא הוצגה תכנית צל לא ניתן לדעת האם המיקום מתאים וכן – בחזית אחורית נראה כי ישנו שטח שניתן לתכנן שם ממ"דים לכולם, ע"כ על ע"ב להציג תכנון מותאם לכל הבניין, שייבחן שוב. כמו כן נדרשת הסכמה מהשכנים מעל על כך שהממ"ד שיידרשו לבנות יהיה רובו על השטח הקיים.		

חריגה מותרת מקו בניין: בליטה למרווח הקידמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הנמוך מביניהם. הממ"ד מוצע במרווח הקדמי- במרחק של 1.78 מ' מגבול המגרש, אולם מאחר ולא סומנו קווי הבניין, לא ברור האם עומד במותר. לא הוצגה תכנית צל- נדרש להציג. בינוי נוסף: חצר אנגלית: מוצעות 2 חצרות אנגליות: אחת עבור חלון המחסן- נדרש להציג כפי המקובל בחוק, וכפי ההערות ע"ג התכנית, בכל התכניות והחתכים הרלוונטיים. השניה עבור השטח העיקרי המוצע- לא ניתן לאוורר שטח עיקרי לחצר אנגלית קטנה כל כך, ובפרט שיציאתה מוצעת בתוך המרפסת המוצעת לסגירה בקומת הקרקע כך שלא מדובר באוורור... נדרש להציע אפשרות אוורור שונה. הערות: גרפי: ההרמוניקה הוגשה בצורה לא מקובלת, לא מובן מה קורה בה, נדרש לסדר בצורה המקובלת, להוסיף לכל תכנית גבול מגרש וקווי בניין, בקומת הקרקע לתת תכנית מדידה, מספרי דירות וכו'. לאחר תיקון התכנית גרפית, יידרש להציג תכנית צל לממ"ד ולמחסן, כמו"כ תכנון קומת המרתף אינו מקובל – נדרש להציג שטח עיקרי עד לקו האמצע של הבניין, ומחסן עם גישה לחדר המדרגות הציבורי ולא כניסה מהבית. נדרש להציג חישוב שטחים כדי להוכיח שעומדים בהוראות התכנית וכן תכנית שוויון זכויות להוכיח שגם השכנים יקבלו את המותר. כמו"כ תכנון המרפסת תלוי במיקום קווי הבניין. לאחר כל התיקונים כנכתב לעיל יידרש לפרסם הקלה נוספת לניוד הזכויות לקומה החדשה, ייתכנו הקלות נוספות לחריגות מקווי הבניין, וכן ליידיע את השכנים על תכנית הצל שתוצע וייתכן על שינוי התכנית כפי שיתברר לאחר התיקונים. יידרש אישור ממחלקת איכות הסביבה.		

יש להציג באיזה היתר אושרו חלקי הבית . התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה: לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: לא נדרש התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה לאחר שלא נפתח אצלם תיק ע"י ע"ב, מתאריך 29/04/21 התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 03/02/21		
חריגה של 30% מקו בניין אחורי ללא פתחים בחזית צפונית נשואת ההקלה - בנייה שלא באבן פראית - חריגה בקו בניין קדמי לטובת בניית ממ"ד הוספת קומה - הוספת מחסן בקומת מרתף בשטח 20 מ"ר -	15/12/2020	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	10
	אישור פיקוד העורף הג"א	11

המלצת האגף
משלוח הודעות לפי תקנה 36

התיק מובא למשלוח הודעות עבור תכנית צל לממ"דים ומחסנים.

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 23/06/2021 ונדחתה במתכונת המוצעת.

לאחר מכן הבקשה נידונה שוב בוועדת משנה בתאריך 20/07/2022 ונדחתה במתכונת המוצעת לצורך תיקון ההחלטה.

כעת מוצע ממ"ד בחזית צפונית + תכנית צל לממ"דים לשאר הדיירים בבניין.

אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד ותכנית הצל.

כמו"כ מוצע מחסן בתת הקרקע בשטח של 20 מ"ר + תכנית צל למחסנים עתידיים. אין מניעה לאשר את שטח המחסן, יש לשנות את מיקום המחסן בהתאם למוצע ע"ג ההרמוניקה.

כמו"כ נדרש לשנות את תכנית הצל המוצעת ולהיצמד להערות (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה (

ניתן להציע את המדרגות במיקום המבוקש וזאת באם אין אפשרות אחרת לרדת לקומת מרתף מגרם מדרגות קיים.

נדרש לקבל 2/3 חתימות שכנים עבור השינויים המוצעים בשטח משותף ולבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

טרם הוצג תצ"א של המבנה מלפני 1967.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת וביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1985/0626.03</u>
מספר סידורי	<u>105</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיני אילן
עורך הבקשה	הנדסאי תמייב אלי יצחק
מתכנן השלד	תמייב אילי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהושע בן נון 38 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	71	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3177	תחילת תוקף	23/05/1985			
3177	תחילת תוקף	23/05/1985	1	אזור מגורים 1..	1122

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בן 3 קומות, לבניין 2 כניסות. סה"כ 15 יח"ד.

הבניין הינו ברחוב יהושוע בן גמלא 6 , גוש: 30004 , חלקה: 72.

מצב מוצע:

עבור דירת המבקש במפלס 0.00

מוצע תוספת בניה לכיוון חזית דרומית ומזרחית הכוללת ממ"ד ומרפסת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאות:

"הקלה מקו בנין"

"הקלה לשינוי מנספח בינוי- מבוקש ממ"ד חצר ומדרגות פיתוח מעבר לקו בנין."

"הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד
31/08/89"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 12/04/2024

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 71.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד
פתיחת

התיק.

מידע קודם

מתאריך	
15/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחייה עקב אי הצגת היתר פיצול לדירה. וכן טרם הושלמו תנאים טרם דיון איכות סביבה ומחלקת השימור. להלן התיקונים הנדרשים: ישנו תיק נוסף בחלקה לאחר וועדה מס' 87/212.6 אשר מבוקש בו תוספות בניה וכן תוספת מרפסת זיז. תכנית הצל של המרפסת בתיק הנ"ל והממ"דים בתיק זה מופיעים באותו אזור ע"כ יש לתאם בין התיקים. זאת בכפוף לכך שניתן יהיה להציע את הממ"ד בבקשה זו

(הצגת היתר לפיצול הקיים). נספח בינוי בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1:250. וכן קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100. ע"פ הוראות התכנית הנספח שותק = מחייב. (יצוין כי הנספח איננו סרוק בין מסמכי התכנית ונסרק עצמאית ע"י בוחן בתיק אחר באותה החלקה 1987/212.6) התוספת המבוקשת בחזית מזרחית תואמת לנספח הבינוי. בחזית דרומית התוספת גדולה מעט מהמוצע בנספח הבינוי (ע"פ נספח ניתן להציע 2.05 מ' ע"ג ההרמוניקה מוצע 2.22 מ'). כמו"כ מבוקש ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי. פורסמו ההקלות הבאות " הקלה מקו בניין " הקלה לשינוי מנספח בינוי – מבוקש ממ"ד ומדרגות פיתוח מעבר לקו בניין " ראה פרוט בהרחבה סעיף שטחים וקווי בניין. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5953 שהופק בתאריך 23/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בחזית קדמית דרומית התוספת חורגת מקו בניין קדמי בכ- 18 ס"מ. ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים , באותו קטע רחוב בין שני צמתים". - יש להוכיח עמידה בנ"ל אחרת יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר. מוצע ממ"ד החורג בקו הבניין בחזית קדמית- ראה בהרחבה סעיף ממ"דים.		

שטחי בניה ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית: "תוספות הבניה יהיו בהתאם לנספח מס' 1" "אחוזי הבניה יהיו 109%..." מוצעת תוספת בחזית דרומית אשר אינה תואמת במדויק לנספח הבינוי. מידות התוספת לפי נספח הבינוי 2.05/6.40 מ'. כעת מוצע תוספת במידות 2.22/6.04 מ'. סה"כ השטח המוצע עומד במותר ע"פ נספח אך חורג מעט מקו הבניין כפי שפורט לעיל. בחזית מזרחית מוצע תוספת התואמת את נספח הבינוי. על ע"ב להראות סכמת חישוב שטחים המותרים ע"פ נספח ובכך לוודא עמידה מדויקת בשטחים המותרים. פיצול ע"פ תכנית 3177 דירות 1 ו 21 מהוות דירה אחת. יש להציג היתר לפיצול המוצג ע"ג ההרמוניקה במידה ולא קיים היתר יש לבדוק האם ניתן להכשיר או שנדרש לשנות את המצב הקיים. מרפסת מוצע תוספת מרפסת המהווה המשך של המרפסת הקיימת בהיתר מס' 12/427 . המרפסת תואמת את נספח הבינוי של התכנית. עומק המרפסת המוצעת 1.53 מ', בשטח של 3.28 מ"ר. הגובה בין הקרקע למרפסת הינו 1.21 מ', ניתן לאשר הגבהת חצר עד 1 מ'. כיוון שמדובר במרפסת התואמת נספח בינוי ניתן לאשר, יש		

להראות מילוי כנדרש ולהציע את המרפסת בהתאם למרפסת הצמודה של השכן, וזאת ע"מ להוות גמר אחיד לחזית למרות שבנספח מדובר על מרפסת זיז ולא הגבהה כפי שנדרש כעת. ישנו חלק אזור קטן במרפסת של השכן המוצג כקיים- אך ע"פ ההיתר אזור זו אינו אושר (ראה הערה ע"ג ההרמוניקה)- יש לסדר. ממ"דים יש להוכיח היתר עבור פיצול הדירות , שכן במידה ולא יימצא היתר לא ניתן יהיה להציע את הממ"ד המבוקש ויידרש להראות את האזור כדירה אחת ע"פ תכנית/ לבדוק האם ניתן להכשיר את הפיצול. במידה ויוצג היתר לפיצול ייבחן באם ניתן לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש. ישנו תיק נוסף במבנה מס' 87/212.6 אשר עבר דיון ראשון, בו מבוקש תוספת לדירה בקומה א+ מרפסת זיז. תכנית הצל של המרפסות בבקשה הנ"ל מתנגש עם תכנית הצל של הממ"דים בבקשה זו. כמו"כ יש לציין בכל הדירות הקיימות האם יש בהם ממ"ד/ חדר מחוזק ולציין מס' היתר וזאת ע"מ שניתן יהיה לוודא האם תכנית הצל לממ"דים אכן רלוונטית. עצים לשימור: ע"פ סעיף 9: העצים המסומנים ע"ג התשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 8 ו: "הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי		

למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד (יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה לרווחת הדייר שמעליה". מוצע בניה בדירה בקומת הקרקע, ע"פ ה gis לדירות מעל המבקש קיים כבר תוספות (לא ברור האם בהיתר על ע"ב לוודא) אך בכל מקרה הבקשה משלימה את החזית וע"כ עומד בסעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים בשטח משותף עבור בניית ממ"ד בשטח משותף נדרש 1/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בפתיחת תיק התקבלו חתימות לבקשה . יש לציין ע"ג ההרמוניקה את שמות הדיירים מיקום הדירות בהרמוניקה ע"מ לוודא שיש 2/3 חתימות מהעמודה. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטמטי בתאריך 03/07/2024 בגין חוסר במסמכים הנדרשים אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 05/06/2024 הוגשה התחייבות לשימור העץ מחלקת השימור- לא נדרש בפתיחת תיק- יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים-		

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3177 תחילת תוקף: 23/05/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. ישנו תיק נוסף בחלקה לאחר וועדה מס' 87/212.6 אשר מבוקש בו תוספות בניה וכן תוספת מרפסת זיז. תכנית הצל של המרפסת בתיק הנ"ל והממ"דים בתיק זה מופיעים באותו אזור ע"כ יש לתאם בין התיקים. זאת בכפוף לכך שניתן יהיה להציע את הממ"ד בבקשה זו (הצגת היתר לפיצול הקיים). מספר נספח רלוונטי נספח בינוי התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1:250. וכן קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100. ע"פ הוראות התכנית הנספח שותק = מחייב.	15/08/2024	חוות דעת תכנונית

(יצוין כי הנספח איננו סרוק בין מסמכי התכנית ונסרק עצמאית ע"י בוחן בתיק אחר באותה החלקה 1987/212.6) התוספת המבוקשת בחזית מזרחית תואמת לנספח הבינוי. בחזית דרומית התוספת גדולה מעט מהמוצע בנספח הבינוי (ע"פ נספח ניתן להציע 2.05 מ' ע"ג ההרמוניקה מוצע 2.22 מ'). כמו"כ מבוקש ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי. פורסמו ההקלות הבאות " הקלה מקו בניין " הקלה לשינוי מנספח בינוי – מבוקש ממ"ד ומדרגות פיתוח מעבר לקו בניין " ראה פרוט בהרחבה סעיף שטחים וקווי בניין. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5953 שהופק בתאריך 23/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בחזית קדמית דרומית התוספת חורגת מקו בניין קדמי בכ- 18 ס"מ. ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים , באותו קטע רחוב בין שני צמתים". - יש להוכיח עמידה בנ"ל אחרת יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר. מוצע ממ"ד החורג בקו הבניין בחזית קדמית- ראה בהרחבה סעיף ממ"דים. מספר קומות וגובה הבניה התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התייחסות למס' קומות וגובה בניין. התוספת המוצעת איננה משנה את מס' הקומות וגובה הבניין הקיים. שטחי בניה		

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית: "תוספות הבניה יהיו בהתאם לנספח מס' 1" "אחוזי הבניה יהיו 109%..." מוצעת תוספת בחזית דרומית אשר אינה תואמת במדויק לנספח הבינוי. מידות התוספת לפי נספח הבינוי 2.05/6.40 מ'. כעת מוצע תוספת במידות 2.22/6.04 מ'. סה"כ השטח המוצע עומד במותר ע"פ נספח אך חורג מעט מקו הבניין כפי שפורט לעיל. בחזית מזרחית מוצע תוספת התואמת את נספח הבינוי. על ע"ב להראות סכמת חישוב שטחים המותרים ע"פ נספח ובכך לוודא עמידה מדויקת בשטחים המותרים. פיצול ע"פ תכנית 3177 דירות 1 ו 21 מהוות דירה אחת. יש להציג היתר לפיצול המוצג ע"ג ההרמוניקה במידה ולא קיים היתר יש לבדוק האם ניתן להכשיר או שנדרש לשנות את המצב הקיים. מרפסת מוצע תוספת מרפסת המהווה המשך של המרפסת הקיימת בהיתר מס' 12/427 . המרפסת תואמת את נספח הבינוי של התכנית. עומק המרפסת המוצעת 1.53 מ', בשטח של 3.28 מ"ר. הגובה בין הקרקע למרפסת הינו 1.21 מ', ניתן לאשר הגבהת חצר עד 1 מ'. כיוון שמדובר במרפסת התואמת נספח בינוי ניתן לאשר, יש להראות מילוי כנדרש ולהציע את המרפסת בהתאם למרפסת הצמודה של השכן, וזאת ע"מ להוות גמר אחיד לחזית למרות שבנספח מדובר על מרפסת זיז ולא הגבהה כפי שנדרש כעת.		

ישנו חלק אזור קטן במרפסת של השכן המוצג כקיים- אך ע"פ ההיתר אזור זו אינו אושר (ראה הערה ע"ג ההרמוניקה)- יש לסדר. ממ"דים יש להוכיח היתר עבור פיצול הדירות , שכן במידה ולא יימצא היתר לא ניתן יהיה להציע את הממ"ד המבוקש ויידרש להראות את האזור כדירה אחת ע"פ תכנית/ לבדוק האם ניתן להכשיר את הפיצול. במידה ויוצג היתר לפיצול ייבחן באם ניתן לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש. ישנו תיק נוסף במבנה מס' 87/212.6 אשר עבר דיון ראשון, בו מבוקש תוספת לדירה בקומה א+ מרפסת זיז. תכנית הצל של המרפסות בבקשה הנ"ל מתנגש עם תכנית הצל של הממ"דים בבקשה זו. כמו"כ יש לציין בכל הדירות הקיימות האם יש בהם ממ"ד/ חדר מחוזק ולציין מס' היתר וזאת ע"מ שניתן יהיה לוודא האם תכנית הצל לממ"דים אכן רלוונטית. הוראות בניה ע"פ סעיף 8 ז בהוראות התכנית: התוספת תיבנה בחומרי גימור זהים בצבע ובחומר של הבניין הקיים. מצוין ע"ג החזיתות המוצעות את הגימור העתידי ע"פ הוראות התכנית. עצים לשימור: ע"פ סעיף 9: העצים המסומנים ע"ג התשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.		

שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 8 ו: "הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד (יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה לרווחת הדייר שמעליה". מוצע בניה בדירה בקומת הקרקע, ע"פ ה gis לדירות מעל המבקש קיים כבר תוספות (לא ברור האם בהיתר על ע"ב לוודא) אך בכל מקרה הבקשה משלימה את החזית וע"כ עומד בסעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים בשטח משותף עבור בניית ממ"ד בשטח משותף נדרש 1/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בפתיחת תיק התקבלו חתימות לבקשה . יש לציין ע"ג ההרמוניקה את שמות הדיירים מיקום הדירות בהרמוניקה ע"מ לוודא שיש 2/3 חתימות מהעמודה. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטמטי בתאריך 03/07/2024 בגין חוסר במסמכים הנדרשים אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 05/06/2024 הוגשה התחייבות לשימור העץ מחלקת השימור- לא נדרש בפתיחת תיק- יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		

הקלה מקו בנין הקלה לשינוי מנספח בינוי- מבוקש ממ"ד חצר ומדרגות פיתוח מעבר לקו בניין. הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89.08.31	22/03/2024	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

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה עקב אי הצגת היתר פיצול לדירה.

וכן טרם הושלמו תנאים טרם דיון

איכות סביבה ומחלקת השימור.

להלן התיקונים הנדרשים:

ישנו תיק נוסף בחלקה לאחר וועדה מס' 87/212.6 אשר מבוקש בו תוספות בניה וכן תוספת מרפסת זיז.

תכנית הצל של המרפסת בתיק הנ"ל והממ"דים בתיק זה מופיעים באותו אזור ע"כ יש לתאם בין התיקים.

זאת בכפוף לכך שניתן יהיה להציע את הממ"ד בבקשה זו (הצגת היתר לפיצול הקיים).

נספח בינוי

בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1:250.

וכן קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100.

ע"פ הוראות התכנית הנספח שותק = מחייב.

(יצוין כי הנספח איננו סרוק בין מסמכי התכנית ונסרק עצמאית ע"י בוחן בתיק אחר באותה החלקה 1987/212.6)

התוספת המבוקשת בחזית מזרחית תואמת לנספח הבינוי.

בחזית דרומית התוספת גדולה מעט מהמוצע בנספח הבינוי (ע"פ נספח ניתן להציע 2.05 מ' ע"ג ההרמוניקה מוצע 2.22 מ').

כמו"כ מבוקש ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי.

פורסמו ההקלות הבאות " הקלה מקו בניין " הקלה לשינוי מנספח בינוי – מבוקש ממ"ד ומדרגות פיתוח מעבר לקו בניין "

ראה פרוט בהרחבה סעיף שטחים וקווי בניין.

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5953 שהופק בתאריך 23/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

בחזית קדמית דרומית התוספת חורגת מקו בנין קדמי בכ- 18 ס"מ.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים , באותו קטע רחוב בין שני צמתים". - יש להוכיח עמידה בנ"ל אחרת יש לצמצם מעט כך שיעמוד במותר.

מוצע ממ"ד החורג בקו הבניין בחזית קדמית- ראה בהרחבה סעיף ממ"דים.

שטחי בניה

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית:

"תוספות הבניה יהיו בהתאם לנספח מס' 1"

"אחוזי הבניה יהיו 109%..."

מוצעת תוספת בחזית דרומית אשר אינה תואמת במדויק לנספח הבינוי.

מידות התוספת לפי נספח הבינוי 2.05/6.40 מ'.

כעת מוצע תוספת במידות 2.22/6.04 מ'.

סה"כ השטח המוצע עומד במותר ע"פ נספח אך חורג מעט מקו הבניין כפי שפורט לעיל.

בחזית מזרחית מוצע תוספת התואמת את נספח הבינוי.

על ע"ב להראות סכמת חישוב שטחים המותרים ע"פ נספח ובכך לוודא עמידה מדויקת בשטחים המותרים.

פיצול

ע"פ תכנית 3177 דירות 1 ו 2 מהוות דירה אחת.

יש להציג היתר לפיצול המוצג ע"ג ההרמוניקה במידה ולא קיים היתר יש לבדוק האם ניתן להכשיר או שנדרש לשנות את המצב הקיים.

מרפסת

מוצע תוספת מרפסת המהווה המשך של המרפסת הקיימת בהיתר מס' 12/427 .

המרפסת תואמת את נספח הבינוי של התכנית.

עומק המרפסת המוצעת 1.53 מ', בשטח של 3.28 מ"ר.

הגובה בין הקרקע למרפסת הינו 1.21 מ', ניתן לאשר הגבהת חצר עד 1 מ'.

כיוון שמדובר במרפסת התואמת נספח בינוי ניתן לאשר, יש להראות מילוי כנדרש ולהציע את המרפסת בהתאם למרפסת הצמודה של השכן, וזאת ע"מ להוות גמר אחיד לחזית למרות שבנספח מדובר על מרפסת זיז ולא הגבהה כפי שנדרש כעת.

ישנו חלק אזור קטן במרפסת של השכן המוצג כקיים- אך ע"פ ההיתר אזור זו אינו אושר (ראה הערה ע"ג ההרמוניקה)- יש לסדר.

ממ"דים

יש להוכיח היתר עבור פיצול הדירות, שכן במידה ולא יימצא היתר לא ניתן יהיה להציע את הממ"ד המבוקש ויידרש להראות את האזור כדירה אחת ע"פ תכנית/ לבדוק האם ניתן להכשיר את הפיצול.

במידה ויוצג היתר לפיצול ייבחן באם ניתן לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש.

ישנו תיק נוסף במבנה מס' 87/212.6 אשר עבר דיון ראשון, בו מבוקש תוספת לדירה בקומה + מרפסת זיז.

תכנית הצל של המרפסות בבקשה הנ"ל מתנגש עם תכנית הצל של הממ"דים בבקשה זו.

כמו"כ יש לציין בכל הדירות הקיימות האם יש בהם ממ"ד/ חדר מחוזק ולציין מס' היתר וזאת ע"מ שניתן יהיה לוודא האם תכנית הצל לממ"דים אכן רלוונטית.

עצים לשימור:

ע"פ סעיף 9:

העצים המסומנים ע"ג התשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 8 ו:

"הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד (יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה לרווחת

הדייר שמעליה".

מוצע בניה בדירה בקומת הקרקע, ע"פ ה-gis לדירות מעל המבקש קיים כבר תוספות (לא ברור האם בהיתר על ע"ב לוודא) אך בכל מקרה הבקשה משלימה את החזית וע"כ עומד בסעיף שלביות ביצוע.

תימוכין קניינים בשטח משותף

עבור בניית ממ"ד בשטח משותף נדרש 1/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה.

בפתיחת תיק התקבלו חתימות לבקשה .

יש לציין ע"ג ההרמוניקה את שמות הדיירים מיקום הדירות בהרמוניקה ע"מ לוודא שיש 2/3 חתימות מהעמודה.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטמטי בתאריך 03/07/2024 בגין חוסר במסמכים הנדרשים

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 05/06/2024 הוגשה התחייבות לשימור העץ

מחלקת השימור- לא נדרש בפתיחת תיק- יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקהa

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 - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2007/0735.05</u>
מספר סידורי	<u>106</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לפי תב"ע מאושרת 698688 + מרפסת + ח.מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרצל שמעיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

שבתאי הנגבי 75, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28048	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
698688	תחילת תוקף	19/12/2020	1	מגורים ב	708

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

היתר מס 1974/250 היתר מקורי לבנין חדש בעל 3 קומות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 3 קומות, למגורים הכולל כניסה 1, חדר מדרגות משותף וגג שטוח.

שבתאי הנגבי 75.

גוש 28048 חלקה 30.

מוצב מוצע:

מפלס -2.80 מוצע סגירת מרפסת להריסה

מפלס +0.00 מוצע מרפסת קיים ללא היתר להריסה.

מפלס +2.80 מוצע קירוי מרפסת להריסה בנוסף לשטח עיקרי ומרפסת נוספת.

מפלס +5.60 מוצע תוספת על הגג בהמשך לדירה קיימת מכוח נספח בינוי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מנספח בינוי לבנייה שונה מנספח הבינוי"

2. "הקלה בהבלטת מרפסת בעומק 1.50"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 23/04/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 30.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
15/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: נספח בינוי: בתכנית 698688 חל נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין קווי הבניין במפלס +5.60 מוצע תוספת על הגג אשר תואמת חלקית לנספח, פורסמה הקלה לעניין זה.

עורך הבקשה נייד חלק מהשטח העיקרי מכוח נספח לטובת סגירת מרפסת במפלס +2.80 ולטובת הגדלת מרפסת הגג הצמודה לבינוי המוצע- לא פורסמה הקלה לניוד זכויות מהגג ובנוסף מרפסת זו נסגרה שלא בהיתר וכוונת התכנית הנה לבטל את הסגירה כך שהבקשה הנוכחית הנה בניגוד להוראותיה ומנסה לעקוף את התכנית. יש לציין שבדברי ההסבר לתכנית: " התכנית הנה תוספת קומה תוך הכשרת בינוי שנבנה ללא היתר לשם הרחבת 2 דירות קיימות..." כך שהתכנית לא התכוונה להכשיר שטח זה. בנוסף נראה כי המוצע פונה לחזית קדמית ושינוי זה מנספח מפר את חזות המבנה, לכן המוצע מהווה הפרה לסימטריה ופגיעה בחזות הבנין. התכנית קבעה קוו בנין בקומת הגג אשר חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת, אישור הכשרת השטח העיקרי בקומה הקיימת יגרום לחריגה מקוו זה ובעצם הפרה מהוראות התכנית. מרפסת הזיז המוצעת הנה בעצם מחוץ לקוו הבנין שקבעה התכנית ולכן מהווה סטיה ניכרת ובנוסף הנה בהמשך למרפסת גג קיימת, דבר שאיננו עומד בהנחיות האגף. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 "תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים". המוצע לא עומד בסעיף זה, לא פורסמה הקלה מתאימה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע במפלס +2.80 סגירת מרפסת לשטח עיקרי ובצמוד לסגירה זו מוצעת מרפסת זיז, התכנית קבעה קוו בנין בקומת הגג אשר חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת, אישור הכשרת השטח העיקרי בקומה הקיימת יגרום לחריגה מקוו זה ובעצם הפרה מהוראות התכנית. מרפסת הזיז המוצעת הנה בעצם מחוץ לקוו הבנין שקבעה התכנית ולכן מהווה סטיה ניכרת ובנוסף הנה בהמשך למרפסת גג קיימת, דבר שאיננו עומד בהנחיות האגף, כך שיש לבטל את הסגירה ובהמשך לבטל את מרפסת הזיז.		

מוצע במפלס +5.60 תוספת מכוח נספח בינוי כאשר מבקשים שטח עיקרי הקטן מהנספח, תוספת זו לא תואמת נספח בינוי אך אינה חורגת בחלק של השטח העיקרי מקווי הבניין למעט מרפסת הגג שהינה חורגת מקו הבניין ותואמת חלקית את נספח הבינוי כך שהחלק החורג מקוו הבנין מהווה סטיה ניכרת ויש לבטלו ע"י ביטול סגירת מרפסת הגג בקומה מתחת וכן ביטול מרפסת הזיז בהמשך לה. גובה בניה: מותר ע"פ נספח- +8.40 מוצע בבקשה- +8.30, +8.40. עורך הבקשה מציג גבהים שונים בין חתך לחתך, בין חזית לחזית לכן על עורך הבקשה להתאים במדויק את הגבהים ע"פ נספח בינוי. שטחי בניה: למרות ששטחי הבניה עומדים במותר נדרש להוכיח כי אכן כלל השטחים הקיימים אושרו בהיתר, ראה הרמוניקה a רק לאחר הוכחת סך כל השטחים הקיימים ייבחנו שנית לעניין השטחים. פתחים: במפלס +2.80 מוצע סגירת פתחים בחזית מערבית עורך הבקשה התייחס לסגירה זו בתכנית המוצעת, יש להראות את סגירות אלו ע"ג החתכים והחזיתות כאשר יש להתאים את הפתחים והשינויים המוצעים לקיים בחזיתות השונות ולקבל אישור ר"צ לכך. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' וברוחב 9.52 מ' סה"כ 14.21 מ"ר, בהמשך למרפסת קיימת המוצעת לסגירה כשטח עיקרי. עומק: עומק המרפסת הינו 2.00 מ' ולא 1.50 מ' כמותר, פורסמה הקלה "הבלטת מרפסת בעומק 1.50. מרווחים: המרפסת המוצעת אינה עומדת בתחום קווי הבניין המותרים קיימת חריגה מקוו הבנין אשר הוגדר כסטיה ניכרת		

תכנית צל: לא הוצג כאשר כעת איננה רלוונטית היות והמרפסת איננה מאושרת. צמד מרפסות- עורך הבקשה לא מציג צמד מרפסות. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 08/05/2024. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 30/06/2024. דרכים: יש לקבל את אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון נוסף בהתאם לסעיף 4.1 (ו')6 לצורך הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שיקום כביש ומדרכה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף 4.1ז' לחיזוק מבנים- על עורך הבקשה להשלים תנאי זה. היתר מקורי הנו בתיק 1974/250 אשר הופק בשנת 1975 כך שנדרש אישור בקרה הנדסית כתנאי לדיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. 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:	15/08/2024	חוות דעת תכנונית

698688 תחילת תוקף: 19/12/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 698688 תחילת תוקף 19/12/2020 (אזור מגורים ב). 9157 תחילת תוקף 19/09/2007 (אזור מגורים 1). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 698688 החלה קיים סעיף מס' 4.1.2 אש מגביל לעניין: גובה הבינוי המצוין בנספח, מס יח"ד, קווי בניין ומס קומות. הבקשה לא עומדת בסעיף זה. נספח בינוי: בתכנית 698688 חל נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין קווי הבינוי במפלס +5.60 מוצע תוספת על הגג אשר תואמת חלקית לנספח, פורסמה הקלה לעניין זה. עורך הבקשה נייד חלק מהשטח העיקרי מכוח נספח לטובת סגירת מרפסת במפלס +2.80 ולטובת הגדלת מרפסת הגג הצמודה לבינוי המוצע- לא פורסמה הקלה לניוד זכויות מהגג ובנוסף מרפסת זו נסגרה שלא בהיתר וכוונת התכנית הנה לבטל את הסגירה כך שהבקשה הנוכחית הנה בניגוד להוראותיה ומנסה לעקוף את התכנית. יש לציין שבדברי ההסבר לתכנית: " התכנית הנה תוספת קומה תוך הכשרת בינוי שנבנה ללא היתר לשם הרחבת 2 דירות קיימות..." כך שהתכנית לא התכוונה להכשיר שטח		

זה. בנוסף נראה כי המוצע פונה לחזית קדמית ושינוי זה מנספח מפר את חזות המבנה, לכן המוצע מהווה הפרה לסימטריה ופגיעה בחזות הבנין. התכנית קבעה קוו בנין בקומת הגג אשר חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת, אישור הכשרת השטח העיקרי בקומה הקיימת יגרום לחריגה מקוו זה ובעצם הפרה מהוראות התכנית. מרפסת הזיז המוצעת הנה בעצם מחוץ לקוו הבנין שקבעה התכנית ולכן מהווה סטיה ניכרת ובנוסף הנה בהמשך למרפסת גג קיימת, דבר שאיננו עומד בהנחיות האגף. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 "תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים". המוצע לא עומד בסעיף זה, לא פורסמה הקלה מתאימה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע במפלס +2.80 סגירת מרפסת לשטח עיקרי ובצמוד לסגירה זו מוצעת מרפסת זיז, התכנית קבעה קוו בנין בקומת הגג אשר חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת, אישור הכשרת השטח העיקרי בקומה הקיימת יגרום לחריגה מקוו זה ובעצם הפרה מהוראות התכנית. מרפסת הזיז המוצעת הנה בעצם מחוץ לקוו הבנין שקבעה התכנית ולכן מהווה סטיה ניכרת ובנוסף הנה בהמשך למרפסת גג קיימת, דבר שאיננו עומד בהנחיות האגף. מוצע במפלס +5.60 תוספת מכוח נספח בינוי כאשר מבקשים שטח עיקרי הקטן מהנספח, תוספת זו לא תואמת נספח בינוי אך אינה חורגת בחלק של השטח העיקרי מקווי הבניין למעט מרפסת הגג שהינה חורגת מקו הבניין ותואמת חלקית את נספח הבינוי כך שהחלק החורג מקוו הבנין מהווה סטיה ניכרת ויש לבטלו ע"י ביטול סגירת מרפסת הגג בקומה מתחת וכן ביטול מרפסת הזיז.		

מס' קומות: מותר לפי נספח: 3 קומות מעל לקומת הקרקע וקומה נוספת מתחת לקרקע. מוצע בבקשה: מוצע בבקשה תוספת קומה 3 מעל הקרקע מכוח נספח בינוי. נראה כי עורך הבקשה עומד בנדרש. מס' יח"ד: מותר לפי נספח: 6 יח"ד- בתיק זה אינו מוצע הגדלה של מס יח"ד אך קיימות 6 יח"ד עומד במותר. גובה בניה: מותר ע"פ נספח- +8.40 מוצע בבקשה- +8.30, +8.40. עורך הבקשה מציג גבהים שונים בין חתך לחתך, בין חזית לחזית לכן על עורך הבקשה להתאים במדויק את הגבהים ע"פ נספח בינוי. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו מכוח נספח הבינוי 84.75 מ"ר. קיים: 105.21 מ"ר. מוצע: 81.94 מ"ר, לא חורג מהמותר. * למרות ששטחי הבניה עומדים במותר נדרש להוכיח כי אכן כלל השטחים הקיימים אושרו בהיתר, ראה הרמוניקה a רק לאחר הוכחת סך כל השטחים הקיימים ייבחנו שנית לעניין השטחים.		

ש. שירות: לא מוצע בבקשה זו שטחי שירות. ח. מחוזק: במפלס +5.60 מוצע ח.מחוזק במיקום שונה מנספח הבינוי. פתחים: במפלס +2.80 מוצע סגירת פתחים בחזית מערבית עורך הבקשה התייחס לסגירה זו בתכנית המוצעת, יש להראות את סגירות אלו ע"ג החתכים והחזיתות כאשר יש להתאים את הפתחים והשינויים המוצעים לקיים בחזיתות השונות ולקבל אישור ר"צ לכך. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' וברוחב 9.52 מ' סה"כ 14.21 מ"ר, בהמשך למרפסת קיימת המוצעת לסגירה כשטח עיקרי. עומק: עומק המרפסת הינו 2.00 מ' ולא 1.50 מ' כמותר, פורסמה הקלה "הבלטת מרפסת בעומק 1.50. מרווחים: המרפסת המוצעת אינה עומדת בתחום קווי הבניין המותרים קיימת חריגה מקווי הבנין אשר הוגדר כסטיה ניכרת תכנית צל: לא הוצג כאשר כעת איננה רלוונטית היות והמרפסת איננה מאושרת. *צמד מרפסות- עורך הבקשה לא מציג צמד מרפסות. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 08/05/2024. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 30/06/2024. דרכים: יש לקבל את אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון נוסף		

בהתאם לסעיף 4.1 (ו') 6 לצורך הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שיקום כביש ומדרכה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף 4.1ז' לחיזוק מבנים- על עורך הבקשה להשלים תנאי זה. היתר מקורי הנו בתיק 1974/250 אשר הופק בשנת 1975 כך שנדרש אישור בקרה הנדסית כתנאי לדין נוסף. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור.		
הקלה מנספח בינוי לבנייה שונה מנספח הבינוי הקלה בהבלטת מרפסת בעומק 1.50	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	נדרש ברישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י המגיש ועל חשבון.
11	ע"פ תכנית 698688 נדרש תיאום מול רשות כבאות והצלה לעניין: דרך גישה, תכנון מערכות המים והגז, תכנון פריסת ברזי כיבוי וכדומה.
12	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שיקום כביש ומדרכה סמוכים לשטח נשוא התכנית- שיפור שני העיר.
13	אישור צוות אב לתחבורה לקרבה לרכבת הקלה.

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון:

נספח בינוי:

בתכנית 698688 חל נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין קווי הבניין

במפלס +5.60 מוצע תוספת על הגג אשר תואמת חלקית לנספח, פורסמה הקלה לעניין זה.

עורך הבקשה נייד חלק מהשטח העיקרי מכוח נספח לטובת סגירת מרפסת במפלס +2.80 ולטובת הגדלת מרפסת הגג הצמודה לבינוי המוצע- לא פורסמה הקלה לניוד זכויות מהגג ובנוסף מרפסת זו נסגרה שלא בהיתר וכוונת התכנית הנה לבטל את הסגירה כך שהבקשה הנוכחית הנה בניגוד להוראותיה ומנסה לעקוף את התכנית.

יש לציין שבדברי ההסבר לתכנית: " התכנית הנה תוספת קומה תוך הכשרת בינוי שנבנה ללא היתר לשם הרחבת 2 דירות קיימות..." כך שהתכנית לא התכוונה להכשיר שטח זה.

בנוסף נראה כי המוצע פונה לחזית קדמית ושינוי זה מנספח מפר את חזות המבנה, לכן המוצע מהווה הפרה לסימטריה ופגיעה בחזות הבנין.

התכנית קבעה קוו בנין בקומת הגג אשר חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת, אישור הכשרת השטח העיקרי בקומה הקיימת יגרום לחריגה מקוו זה ובעצם הפרה מהוראות התכנית.

מרפסת הזיז המוצעת הנה בעצם מחוץ לקוו הבנין שקבעה התכנית ולכן מהווה סטיה ניכרת ובנוסף הנה בהמשך למרפסת גג קיימת, דבר שאיננו עומד בהנחיות האגף.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1 "תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים".

המוצע לא עומד בסעיף זה, לא פורסמה הקלה מתאימה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.

מוצע במפלס +2.80 סגירת מרפסת לשטח עיקרי ובצמוד לסגירה זו מוצעת מרפסת זיז,

התכנית קבעה קוו בנין בקומת הגג אשר חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת, אישור הכשרת השטח העיקרי בקומה הקיימת יגרום לחריגה מקו זה ובעצם הפרה מהוראות התכנית.

מרפסת הזיז המוצעת הנה בעצם מחוץ לקוו הבנין שקבעה התכנית ולכן מהווה סטיה ניכרת ובנוסף הנה בהמשך למרפסת גג קיימת, דבר שאיננו עומד בהנחיות האגף, כך שיש לבטל את הסגירה ובהמשך לבטל את מרפסת הזיז.

מוצע במפלס +5.60 תוספת מכוח נספח בינוי כאשר מבקשים שטח עיקרי הקטן מהנספח, תוספת זו לא תואמת נספח בינוי אך אינה חורגת בחלק של השטח העיקרי מקווי הבנין למעט מרפסת הגג שהינה חורגת מקו הבנין ותואמת חלקית את נספח הבינוי כך שהחלק החורג מקווי הבנין מהווה סטיה ניכרת ויש לבטלו ע"י ביטול סגירת מרפסת הגג בקומה מתחת וכן ביטול מרפסת הזיז בהמשך לה.

גובה בניה:

מותר ע"פ נספח- +8.40

מוצע בבקשה- +8.30, +8.40.

עורך הבקשה מציג גבהים שונים בין חתך לחתך, בין חזית לחזית לכן על עורך הבקשה להתאים במדויק את הגבהים ע"פ נספח בינוי.

שטחי בניה:

למרות ששטחי הבניה עומדים במותר נדרש להוכיח כי אכן כלל השטחים הקיימים אושרו בהיתר, ראה הרמוניקה a רק לאחר הוכחת סך כל השטחים הקיימים ייבחנו שנית לעניין השטחים.

פתחים:

במפלס +2.80 מוצע סגירת פתחים בחזית מערבית עורך הבקשה התייחס לסגירה זו בתכנית המוצעת, יש להראות את סגירות אלו ע"ג החתכים והחזיתות כאשר יש להתאים את הפתחים והשינויים המוצעים לקיים בחזיתות השונות ולקבל אישור ר"צ לכך.

מרפסת זיז:

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' וברוחב 9.52 מ' סה"כ 14.21 מ"ר, בהמשך למרפסת קיימת המוצעת לסגירה כשטח עיקרי.

עומק: עומק המרפסת הינו 2.00 מ' ולא 1.50 מ' כמותר, פורסמה הקלה "הבלטת מרפסת בעומק 1.50.

מרווחים: המרפסת המוצעת אינה עומדת בתחום קווי הבנין המותרים קיימת חריגה מקווי הבנין אשר הוגדר כסטיה ניכרת

תכנית צל: לא הוצג כאשר כעת איננה רלוונטית היות והמרפסת איננה מאושרת.

צמד מרפסות- עורך הבקשה לא מציג צמד מרפסות.

תנאים טרם דיון:

שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 08/05/2024.

איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 30/06/2024.

דרכים: יש לקבל את אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון נוסף בהתאם לסעיף 4.1 (ו') 6 לצורך הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שיקום כביש ומדרכה.

אישור חיזוק מבנים:

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה.

התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף 4.1ז' לחיזוק מבנים- על עורך הבקשה להשלים תנאי זה.

היתר מקורי הנו בתיק 1974/250 אשר הופק בשנת 1975 כך שנדרש אישור בקרה הנדסית כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1981/0197.05</u>
מספר סידורי	<u>107</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרינצוויג דוד
עורך הבקשה	חדש אהרן
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

בן יוסף שלמה 131, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30209	59	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
181008	תחילת תוקף	09/07/2016	1	מגורים ב	2214

תאור הבקשה

היתרים:

1981/197.00 - היתר מקורי להקמת הבניין.

1981/197.3 - תוספת שטח מכח התב"ע במפלס הקומה הקיימת.

מצב מוצע:

קומת מרתף 4- מפלס 11.20:-

מוצעת קומה חדשה כהרחבה ליח"ד קיימת מהקומה מעלה.

המוצע כולל שטח עיקרי, מדרגות פנימיות, ממ"ד וריצוף חצר.
קומת מרתף 3- מפלס 8.40:-

מוצע החבת יח"ד קיימת הכוללת שטח עיקרי ומדרגות פנימיות.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 22/06/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 59 גוש 30209.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
11/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. הבקשה לא עומדת בסעיף לשלבויות ביצוע וע"כ נדרשה בפרום הקלה לעניין זה אשר בוצע ובעקבותו כרגע התקבלו 7 התנגדויות לבקשה. להלן התייחסות להתנגדויות שהתקבלו בהליך הפרסומי: עיקר טענות המתנגדים: עפ"י טענות המתנגדים מדובר בריבוי יח"ד , שימוש בשטח משותף, עומס על התשתיות קיימות, ושהתוספת תגרום לכך

שהבניין יידרש בהמשך לחיזוקים ע"ח כל דיירי הבניין. תגובת המחלקה: מדובר בתוספת תואמת תב"ע ללא הקלות בשטחים אלא בהקלה לשלביות ביצוע. התוספת לא נדרשת בחיזוקים עפ"י הצהרת המהנדס היות והבנין נבנה ע"פ תיק מקורי 1981/197.00 לאחר שנת 1980. היות והתב"ע אפשרה תוספת זו לא מדובר בהשתלטות על שטח משותף. לכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 181008 תחילת תוקף: 09/07/2016 ייעוד הקרקע: מגורים ב דברי הסבר: - בתאריך 10/12/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149". "לפרסם לפי סעיף 149 לחוק: המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לעניין שלביות ביצוע ניתן לעיין בהרחבה בסעיף שלביות ביצוע, במידה ויוחלט ואחד בין הבקשות ניתן לבטל את הדרישה לפרסום הבקשה. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון".	11/08/2024	חוות דעת תכנונית

התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן פורסמו הקלות כנדרש ועפ"י המערכת התקבלו 6 התנגדויות נוספות לבקשה והיית התנגדות אחת לפני הפרסום, סה"כ 7 התנגדויות. תיקונים מתוך ההחלטה: נדרשו תיקונים עפ"י הרמוניקה a והם בוצעו. להלן התייחסות להתנגדויות שהתקבלו בהליך הפרסום: עיקר טענות המתנגדים: עפ"י טענות המתנגדים מדובר בריבוי יח"ד , שימוש בשטח משותף, עומס על התשתיות קיימות, ושהתוספת תגרום לכך שהבניין יידרש בהמשך לחיזוקים ע"ח כל דיירי הבניין. תגובת המחלקה: מדובר בתוספת תואמת תב"ע ללא הקלות בשטחים אלא בהקלה לשלבויות ביצוע. התוספת לא נדרשת בחיזוקים עפ"י הצהרת המהנדס היות והבנין נבנה ע"פ תיק מקורי 1981/197.00 לאחר שנת 1980. היות והתב"ע אפשרה תוספת זו לא מדובר בהשתלטות על שטח משותף. לכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.		
הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149: המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לעניין שלבויות ביצוע ניתן לעיין בהרחבה בסעיף שלבויות	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

ביצוע, במידה ויוחלט ואחד בין הבקשות ניתן לבטל את הדרישה לפרסום הבקשה. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: הרחבות יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו, תכנית 181008 תבוצענה בהינף אחד בלבד - לא תותר בנייתן בשלבים. המוצע בבקשה לא עומד בסעיף זה ולא פורסמה הקלה לנידון אך ישנו תיק מקביל 97/187.5 שבו מוצע שאר הבינוי מכח הנספח\ תב"ע אשר על כן במידה והמבקשים יחליטו לאחד את שתי הבקשות לבקשה אחת הדרישה לפרסום הקלה תתבטל, במידה וכל מבקש ימשיך בבקשה נפרדת תידרש הבקשה לפרסום הקלה. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 09/10/2023. - על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: טענות המתנגד: עיקר טענת המתנגד היא שלא נשלחו מכתבים לכלל הדיירים ולא נתלו שלטים וכן המכתב המיועד אליו הגיעה לכתובת לא נכונה וכן לא ניתן לפתוח את ההרמוניקה מכיוון שהמספר של הבקשה לא רשום ברור. ההתנגדות שלו היא כאמור מחוסר הבנה מה הבקשה המוצעת בכלל והוא מתנגד כל עוד לא יובהר לו מה הבקשה		

המוצעת. תגובת המחלקה: היות ולא פורסמה הקלה בוצע משלוח הודעות כדין ולכן לא נתלו שלטים. מכיוון שמדובר בבקשה תואמת תב"ע לחלוטין למעט עניין השלביות שמובא להכרעת הוועדה וכן התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה נראה כי הצורך בזימון המתנגד כעת הינה מיותרת. יש לתקן את הליקויים טרם הפניה לפרסום, עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לפרסם לפי סעיף 149: המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לעניין שלביות ביצוע ניתן לעיין בהרחבה בסעיף שלביות ביצוע, במידה ויוחלט ואחד בין הבקשות ניתן לבטל את הדרישה לפרסום הבקשה. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: הרחבות יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זז, תכנית 181008 תבוצענה בהינף אחד בלבד - לא תותר בנייתן בשלבים. המוצע בבקשה לא עומד בסעיף זה ולא פורסמה הקלה לנידון אך ישנו תיק מקביל 97/187.5 שבו מוצע שאר הבינוי מכח הנספח\ תב"ע אשר על כן במידה והמבקשים יחליטו לאחד את שתי הבקשות לבקשה אחת הדרישה לפרסום הקלה תתבטל, במידה וכל מבקש ימשיך בבקשה נפרדת תידרש הבקשה לפרסום הקלה.	23/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 09/10/2023. - על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: טענות המתנגד: עיקר טענת המתנגד היא שלא נשלחו מכתבים לכלל הדיירים ולא נתלו שלטים וכן המכתב המיועד אליו הגיעה לכתובת לא נכונה וכן לא ניתן לפתוח את ההרמוניקה מכיוון שהמספר של הבקשה לא רשום ברור. ההתנגדות שלו היא כאמור מחוסר הבנה מה הבקשה המוצעת בכלל והוא מתנגד כל עוד לא יובהר לו מה הבקשה המוצעת. תגובת המחלקה: היות ולא פורסמה הקלה בוצע משלוח הודעות כדין ולכן לא נתלו שלטים. מכיוון שמדובר בבקשה תואמת תב"ע לחלוטין למעט עניין השלביות שמובא להכרעת הוועדה וכן התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה נראה כי הצורך בזימון המתנגד כעת הינה מיותרת. יש לתקן את הליקויים טרם הפניה לפרסום, עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית	23/11/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 181008 תחילת תוקף: 09/07/2016 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב'. מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 181008 תחילת תוקף 09/07/2016 (אזור מגורים ב'). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 4.1.2 [נ]: לעניין קווי הבניין המפורטים בתשריט וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, מס' יח"ד המירבי בתכנית זו, גובה הבניה כמצוין בנספח מס' 1, וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. - המוצע לא חורג לאחד מהעניינים הנ"ל. נספח בינוי: לתכנית החלה בחלקה ישנו נספח בינוי מחייב חלקית לעניין קווי בניין ומס' הקומות, גובה הבניה, מס' יח"ד ושטחי הבניה המרביים. התכנית המוצעת תואמת את נספח הבינוי.		

שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: הרחבות יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו, תכנית 181008 תבוצענה בהינף אחד בלבד - לא תותר בנייתן בשלבים. המוצע בבקשה לא עומד בסעיף זה ולא פורסמה הקלה לנידון אך ישנו תיק מקביל 97/187.5 שבו מוצע שאר הבינוי מכח הנספח\ תב"ע אשר על כן במידה והמבקשים יחליטו לאחד את שתי הבקשות לבקשה אחת הדרישה לפרסום הקלה תתבטל, במידה וכל מבקש ימשיך בבקשה נפרדת תידרש הבקשה לפרסום הקלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קיים: 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 1 קומה חדשה מתחת לכניסה הקובעת והרחבת קומה קיימת. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 26 יח"ד. ללא שינוי במספר יח"ד. גובה בניה:		

ללא שינוי בגובה הבניה אלא תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת בהתאמה לנספח הבינוי. שטחי בניה: ש. עיקרי: מתחת לכניסה הקובעת - מותר עפ"י תב"ע: 893 מ"ר לכל הבניין. השטח המוצע הינו עבור משפחת גרינצוויג בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. מוצע: 73.98 מ"ר קיים: 140.03 מ"ר (עפ"י היתרים). סה"כ: 214.01 מ"ר. השטחים המוצגים בהרמוניקה כקיימים תואמים היתרים קודמים והשטח המוצע תואם את נספח הבינוי, השטח לא חורג מהמותר עפ"י תב"ע. ש. שירות: מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 843 מ"ר. קיים: ללא שטח שירות עבור הדירה המדוברת. מוצע: 10.96 מ"ר. השטחים המוצגים בהרמוניקה כקיימים תואמים היתרים קודמים והשטח המוצע תואם את נספח הבינוי, השטח לא חורג מהמותר עפ"י תב"ע. ריצוף חצר: מוצע ריצוף חצר בקומה 4- מפלס 11.20-, המוצע תואם את נספח הבינוי.		

קומת פיתוח: לא הוצג, יש להציג את הפיתוח סביב החצר המוצעת, כולל גבהים ומפלסים. ממ"ד: קומת מרתף 4- מפלס 11.20:- מוצע ממ"ד טיפוסיי עפ"י נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +קירות. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 11/07/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 09/10/2023. - על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה, והבניין נבנה לאחר שנת 1980. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנידונה. לפרסם לפי סעיף 149:		

המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. לעניין שלביות ביצוע ניתן לעיין בהרחבה בסעיף שלביות ביצוע, במידה ויוחלט ואחד בין הבקשות ניתן לבטל את הדרישה לפרסום הבקשה. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: טענות המתנגד: עיקר טענת המתנגד היא שלא נשלחו מכתבים לכלל הדיירים ולא נתלו שלטים וכן המכתב המיועד אליו הגיעה לכתובת לא נכונה וכן לא ניתן לפתוח את ההרמוניקה מכיוון שהמספר של הבקשה לא רשום ברור. ההתנגדות שלו היא כאמור מחוסר הבנה מה הבקשה המוצעת בכלל והוא מתנגד כל עוד לא יובהר לו מה הבקשה המוצעת. תגובת המחלקה: היות ולא פורסמה הקלה בוצע משלוח הודעות כדין ולכן לא נתלו שלטים. מכיוון שמדובר בבקשה תואמת תב"ע לחלוטין למעט עניין השלביות שמובא להכרעת הוועדה וכן התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה נראה כי הצורך בזימון המתנגד כעת הינה מיותרת.		
	26/02/2023	הכנת נוסח פרסום

	-	

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

הבקשה לא עומדת בסעיף לשלכיות ביצוע וע"כ נדרשה בפרום הקלה לעניין זה אשר בוצע ובעקבותיו

כרגע התקבלו 7 התנגדויות לבקשה.

להלן התייחסות להתנגדויות שהתקבלו בהליך הפרסומי:

עיקר טענות המתנגדים:

עפ"י טענות המתנגדים מדובר בריבוי יח"ד, שימוש בשטח משותף, עומס על התשתיות קיימות, ושהתוספת תגרום לכך שהבניין יידרש בהמשך לחיזוקים ע"ח כל דיירי הבניין.

תגובת המחלקה:

מדובר בתוספת תואמת תב"ע ללא הקלות בשטחים אלא בהקלה לשלכיות ביצוע.

התוספת לא נדרשת בחיזוקים עפ"י הצהרת המהנדס היות והבנין נבנה ע"פ תיק מקורי 1981/197.00 לאחר שנת 1980.

היות והתב"ע אפשרה תוספת זו לא מדובר בהשתלטות על שטח משותף.

לכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1986/0103.05</u>
מספר סידורי	<u>108</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וחדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יהודיף אברהם עצמון
עורך הבקשה	אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

יהודה הנשיא 3, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	105	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10380	תחילת תוקף	19/09/2007			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב יהודה הנשיא 3 גוננים, גוש: 30171, חלקה: 105.

מוצע תוספת בניה ע"י תוספת קומה בגג+ מרפסת גג.

פרסום הקלות:

בוצע פרסום עבור "הקלה במספר קומות במקום 1 מוצע 3 קומות"

ככל הנראה ישנה טעות בהקלה במקום 2 ל3.

אך ההקלה אינה רלוונטית כיוון שיש סעיף סטיה ניכרת לעניין הגובה כפי שיפורט בהרחבה בהמלצה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 105.

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

התיק.

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מיתאר	מיתאר	מיתאר
18/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	הסיבה העיקרית לדחיית התיק במתכונת הינה היות ומוצעת תוספת קומת גג כאשר ע"פ בחינת הצוות המקצועי לא קיים מקור זכויות עבורה. מקור הזכויות שמגיש ע"ב אינו ניתן לאישור, ראה הרחבה מטה בסעיף שטחים. להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים: כהמשך לתיק מס' 1986/103.6 ובהתאם להחלטת הלשכה המשפטית החלקה נידונה ע"פ תכנית מס' 10380 ולא ע"פ תכנית 2696. על אף שתכנית 10380 אינה כוללת תוספות כמו כן לא היה ברור בצורה ודאית האם הינה כוללת את כלל תתי החלקות או שהינה נקודתית לדירות אלו בלבד. נשלחה שאלה ללשכה המשפטית אשר נתנה את החלטתה כי התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מס' 10380 ועל פיה יש לבחון את הבקשה. התכתבות עם הלשכה ותגובתה סרוקים בא.א של תיק 86/103.6

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ סעיף 5.4 התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' יח"ד הינו 8 יח"ד- לא תותר תוספת של יח"ד. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. מבוקש תוספת בניה ליח"ד קיימת, המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין. המוצע עולה על הגובה המותר בתכנית ע"פ נספח גובה מקסימלי הינו $+6.9$ פ.ב. , גובה פ.ב. מוצע הינו $+8.8$, מהווה סטייה ניכרת וע"כ לא ניתן לאשר. קווי בניין ע"פ סעיף 5.4 סטייה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. דהיינו סטייה ניכרת לקוי בניין מחייבת לחריגות מקו בניין מכח 10380 בלבד. הבחינה נערכת לפי תיק מידע מס' 2022/7084 שהוגש מיום 20/12/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין שהתקבלו, אך לא ניתן לאשרה היות ומהווה סטייה ניכרת לגובה וכן ראה בהרחבה סעיף שטחים. מספר קומות ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בסעיף 5.1 לייעודי קרקע: מס' הקומות המירבי מעל מפלס $0.00 +$ הינו 2 קומות. מוצע תוספת קומה מעל המותר בתכנית, פורסמה הקלה בפתיחת תיק והיא "הקלה במספר הקומות במקום 1 מוצע 3 קומות". לא ניתן לאשר את תוספת הקומה כפי שמוצעת היות ומהווה סטייה ניכרת לעניין הגובה.		

גבהים ע"פ סעיף סטיה ניכרת שפורט לעיל- גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב . ע"פ החתך בנספח הבינוי הגובה המירבי הינו +09.6. גובה מוצע הינו +8.8 עולה על המותר בתכנית ומהווה סטיה ניכרת. שטחי בניה ע"פ תיק המידע בסעיף 6 זכויות הבניה המרביים (עיקרי + שירות) יהיו 624 מ"ר ע"פ טבלה 5: סה"כ שטח מאושר מעל ה- 0.00 : 498 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל ה- 0.00 : 93 מ"ר. שטח זה מיועד כאמור לתוספות עבור דירות 4 + 8 בלבד, וזאת ע"פ נספח הבינוי המפורט וטבלה 5. מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 38.63 מ"ר. ע"פ הסבר חישוב השטחים המופיע ע"ג ההרמוניקה מקור הזכויות הינו בהתאם למותר בתב"ע 2696 - לכל יח"ד עד 125 מ"ר. (חישוב זה אינו נכון למקרה הנוכחי היות ובתב"ע 2696 בסעיף 8 ג שבו מפורטות זכויות הבניה לחלקות ששטחן קטן מ- 1000 מ"ר מוחרגת חלקה מס' 105 שהינה חלקה נשואת הבקשה). כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה הינה 10380 זכויות הבניה הינן ע"פ טבלה 5 המפורטת לעיל. דהיינו לכלל יח"ד שבחלקה למעט יח"ד 4+8 לא מוצע שטח עבור תוספת, והשטח המותר להם הוא 498 מ"ר שהינם מאושרים ע"פ תכנית מתאר 62 וע"פ תכנית 2696. השטח המותר ע"פ תכנית 2696 הינו ע"פ סעיף 8 א.":...תוספות הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה..." דהיינו השטח הכלוא בין קווי הבניין 2 x קומות		

המותרות בחלקה אלו השטחים האפשריים לבינוי, שהינן כאמור 498 מ"ר. מבחינה גסה ניראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קווי הבינוי בשתי הקומות למעט נישה בקומה א' בחזית מזרחית. לסיכום, ניראה כי השטחים המותרים ע"פ תכנית 2696 מוצג כמעט במלואם במידה וקיימת יתרה שיש להוכיחה ע"י חישוב רובוטי לכלל המבנה, עליה להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף הקיים בקו הבינוי של תכנית מס' 2696 היות וכך לא נמצא מקור זכויות לשטח המוצע. יצוין כי היות תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 לא מתאפשרות הקלות כמותיות. ש. שירות: מבוקש ח. מחוזק המוצג כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבינוי המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. לא ניתן להציע את החדר המחוזק בגג כיוון שמהווה סטיה ניכרת לגובה כפי פורט לעיל, כמו"כ ע"פ הנראה לא נותר שטחים לניצול בגג כך שלא יהיה רלוונטי להציע חדר מחוזק בלבד בגג. יש לבחון אפשרות להציע ממ"ד לדירה יחד עם הדייר בקומת הקרקע בתיק 86/103.6, במידה וניתן יהיה להציע יש להגיש תכנית צל כנדרש+ תימוכין קניינים ע"פ הנדרש לממ"ד+ משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ליידוע שאר השכנים. לחילופין ניתן יהיה לחזק חדר קיים. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"		

"קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצג אבן פראית ע"ג החזיתות אך לא רלוונטי כפי שפורט לעיל. מרפסות גג מוצע מרפסת גג בקומת הגג- לא ניתן לאשר כפי שפורט לעיל. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו קיימים 8 תתי חלקות. לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. התקבלו חתימות של תת חלקה 2,4,8+מבקש=סה"כ 4 חתימות מתוך 8. נדרש לקבל חתימה נוספת. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/02/2024. נראה שתיק זה פטור מקבלת אישור איכות סביבה כיוון שאין נגיעה בקרקע ונפח הבניה קטן, במידה ויהיה שינויים יבחן בשנית. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 20/03/2024 אישור צוות אב לתחבורה היות והחלקה נשואת הבקשה הינה על ציר רק"ל, יש לקבל כתנאי לקבלת היתר את אישור צוות אב לתחבורה על הבקשה.		

התנאי נוסף ידנית במערכת. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 5.3 הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. כאמור מוצעת תוספת קומה בגג אשר לא ניתן לאשרה, לא רלוונטי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 10380 תחילת תוקף: 19/09/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד	06/08/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 10380 תוקף 19/09/2007 אזור מגורים 5 מיוחד 2696 תוקף 28/08/1980 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. כהמשך לתיק מס' 1986/103.6 ובהתאם להחלטת הלשכה המשפטית החלקה נידונה ע"פ תכנית מס' 10380 ולא ע"פ תכנית 2696. על אף שתכנית 10380 אינה כוללת תוספות כמו כן לא היה ברור בצורה ודאית האם הינה כוללת את כלל תתי החלקות או שהינה נקודתית לדירות אלו בלבד. נשלחה שאלה ללשכה המשפטית אשר נתנה את החלטתה כי התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מס' 10380 ועל פיה יש לבחון את הבקשה. התכתבות עם הלשכה ותגובתה סרוקים בא.א של תיק 86/103.6. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ סעיף 5.4 התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' יח"ד הינו 8 יח"ד- לא תותר תוספת של יח"ד. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. מבוקש תוספת בניה ליח"ד קיימת, המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין. המוצע עולה על הגובה המותר בתכנית ע"פ נספח גובה מקסימלי הינו +6.9 פ.ב., גובה פ.ב. מוצע הינו +8.8, מהווה סטייה ניכרת וע"כ לא ניתן לאשר. נספח בינוי		

קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 קיים תשריט בקנ"מ 1:250 קווי בניין ע"פ סעיף 5.4 סטיה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. דהיינו סטיה ניכרת לקוי בניין מחייבת לחריגות מקו בניין מכח 10380 בלבד. הבחינה נערכת לפי תיק מידע מס' 2022/7084 שהוגש מיום 20/12/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין שהתקבלו, אך לא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לגובה וכן ראה בהרחבה סעיף שטחים. מספר קומות ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בסעיף 5.1 לייעודי קרקע: מס' הקומות המירבי מעל מפלס 0.00 + הינו 2 קומות. מוצע תוספת קומה מעל המותר בתכנית, פורסמה הקלה בפתיחת תיק והיא "הקלה במספר הקומות במקום 1 מוצע 3 קומות". לא ניתן לאשר את תוספת הקומה כפי שמוצעת היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין הגובה. גבהים ע"פ סעיף סטיה ניכרת שפורט לעיל- גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב . ע"פ החתך בנספח הבינוי הגובה המירבי הינו +09.6. גובה מוצע הינו +8.8 עולה על המותר בתכנית ומהווה סטיה ניכרת. מספר יחידות דיור		

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 ב"לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה." בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא שינוי במס' יח"ד. שטחי בניה ע"פ תיק המידע בסעיף 6 זכויות הבניה המרביים (עיקרי + שירות) יהיו 624 מ"ר ע"פ טבלה 5: סה"כ שטח מאושר מעל ה- 0.00 : 498 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל ה- 0.00 : 93 מ"ר. שטח זה מיועד כאמור לתוספות עבור דירות 4 + 8 בלבד, וזאת ע"פ נספח הבינוי המפורט וטבלה 5. מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ - 38.63 מ"ר. ע"פ הסבר חישוב השטחים המופיע ע"ג ההרמוניקה מקור הזכויות הינו בהתאם למותר בתב"ע 2696 - לכל יח"ד עד 125 מ"ר. (חישוב זה אינו נכון למקרה הנוכחי היות ובתב"ע 2696 בסעיף 8 ג שבו מפורטות זכויות הבניה לחלקות ששטחן קטן מ - 1000 מ"ר מוחרגת חלקה מס' 105 שהינה חלקה נשואת הבקשה). כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה הינה 10380 זכויות הבניה הינן ע"פ טבלה 5 המפורטת לעיל. דהיינו לכלל יח"ד שבחלקה למעט יח"ד 4+8 לא מוצע שטח עבור תוספת, והשטח המותר להם הוא 498 מ"ר שהינם מאושרים ע"פ תכנית מתאר 62 וע"פ תכנית 2696. השטח המותר ע"פ תכנית 2696 הינו ע"פ סעיף 8 א: "...תוספות הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה..." דהיינו השטח הכלוא בין קווי הבניין 2 x קומות המותרות בחלקה אלו השטחים האפשריים לבינוי, שהינן כאמור 498 מ"ר. מבחינה גסה ניראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קווי		

הבניין בשתי הקומות למעט נישה בקומה א' בחזית מזרחית. לסיכום, ניראה כי השטחים המותרים ע"פ תכנית 2696 מוצו כמעט במלואם במידה וקיימת יתרה שיש להוכיחה ע"י חישוב רובוטי לכלל המבנה, עליה להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף הקיים בקו הבניין של תכנית מס' 2696 היות וכך לא נמצא מקור זכויות לשטח המוצע. יצוין כי היות תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 לא מתאפשרות הקלות כמותיות. ש. שירות: מבוקש ח. מחוזק המוצג כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבניה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. לא ניתן להציע את החדר המחוזק בגג כיוון שמהווה סטיה ניכרת לגובה כפי פורט לעיל, כמו"כ ע"פ הנראה לא נותר שטחים לניצול בגג כך שלא יהיה רלוונטי להציע חדר מחוזק בלבד בגג. יש לבחון אפשרות להציע ממ"ד לדירה יחד עם הדייר בקומת הקרקע בתיק 86/103.6, במידה וניתן יהיה להציע יש להגיש תכנית צל כנדרש+ תימוכין קניינים ע"פ הנדרש לממ"ד+ משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ליידוע שאר השכנים. לחילופין ניתן יהיה לחזק חדר קיים. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצג אבן פראית ע"ג החזיתות אך לא רלוונטי כפי שפורט לעיל.		

מרפסות גג מוצע מרפסת גג בקומת הגג- לא ניתן לאשר כפי שפורט לעיל. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו קיימים 8 תתי חלקות. לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. התקבלו חתימות של תת חלקה 2,4,8+מבקש=סה"כ 4 חתימות מתוך 8. נדרש לקבל חתימה נוספת. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/02/2024. נראה שתיק זה פטור מקבלת אישור איכות סביבה כיוון שאין נגיעה בקרקע ונפח הבניה קטן, במידה ויהיה שינויים יבחן בשנית. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 20/03/2024 אישור צוות אב לתחבורה היות והחלקה נשואת הבקשה הינה על ציר רק"ל, יש לקבל כתנאי לקבלת היתר את אישור צוות אב לתחבורה על הבקשה. התנאי נוסף ידנית במערכת.		

שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 5.3 הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. כאמור מוצעת תוספת קומה בגג אשר לא ניתן לאשרה, לא רלוונטי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		
הקלה במספר קומות במקום 1 מוצע 3 קומות -	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	יש לקבל כתנאי לקבלת היתר את אישור צוות אב לתחבורה על הבקשה.	10

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

הסיבה העיקרית לדחיית התיק במתכונת הינה היות ומוצעת תוספת קומת גג כאשר ע"פ בחינת הצוות המקצועי לא קיים מקור זכויות עבודה.

מקור הזכויות שמגיש ע"ב אינו ניתן לאישור, ראה הרחבה מטה בסעיף שטחים.

להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים:

כהמשך לתיק מס' 103.6/1986 ובהתאם להחלטת הלשכה המשפטית החלקה נידונה ע"פ תכנית מס' 10380 ולא ע"פ תכנית 2696. על אף שתכנית 10380 אינה כוללת תוספות כמו כן לא היה ברור בצורה ודאית האם הינה כוללת את כלל תתי החלקות או שהינה נקודתית לדירות אלו בלבד.

נשלחה שאלה ללשכה המשפטית אשר נתנה את החלטתה כי התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מס' 10380 ועל פיה יש לבחון את הבקשה.

התכתבות עם הלשכה ותגובתה סרוקים בא.א של תיק 86/103.6.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

ע"פ סעיף 5.4 התכנית כוללת סטייה ניכרת לעניינים הבאים:

מס' יח"ד הינו 8 יח"ד- לא תותר תוספת של יח"ד.

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב.

קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים.

מבוקש תוספת בניה ליח"ד קיימת, המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין.

המוצע עולה על הגובה המותר בתכנית ע"פ נספח גובה מקסימלי הינו +6.9 פ.ב., גובה פ.ב. מוצע הינו +8.8, מהווה סטייה ניכרת וע"כ לא ניתן לאשר.

קווי בניין

ע"פ סעיף 5.4 סטייה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. דהיינו סטייה ניכרת לקוי

בניין מחייבת לחריגות מקו בניין מכח 10380 בלבד.

הבחינה נערכת לפי תיק מידע מס' 2022/7084 שהוגש מיום 20/12/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין שהתקבלו, אך לא ניתן לאשרה היות ומהווה סטייה ניכרת לגובה וכן ראה בהרחבה סעיף שטחים.

מספר קומות

ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בסעיף 5.1 לייעודי קרקע:

מס' הקומות המירבי מעל מפלס 0.00 + הינו 2 קומות.

מוצע תוספת קומה מעל המותר בתכנית, פורסמה הקלה בפתיחת תיק והיא "הקלה במספר הקומות במקום 1 מוצע 3 קומות". לא ניתן לאשר את תוספת הקומה כפי שמוצעת היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין הגובה.

גבהים

ע"פ סעיף סטיה ניכרת שפורט לעיל-

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב . ע"פ החתך בנספח הבינוי הגובה המירבי הינו +09.6.

גובה מוצע הינו +8.8 עולה על המותר בתכנית ומהווה סטיה ניכרת.

שטחי בניה

ע"פ תיק המידע בסעיף 6 זכויות הבניה המרביים (עיקרי + שירות) יהיו 624 מ"ר

ע"פ טבלה 5:

סה"כ שטח מאושר מעל ה- 0.00 : 498 מ"ר

סה"כ שטח מוצע מעל ה- 0.00 : 93 מ"ר. שטח זה מיועד כאמור לתוספות עבור דירות 4 + 8 בלבד, וזאת ע"פ

נספח הבינוי המפורט וטבלה 5.

מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ - 38.63 מ"ר.

ע"פ הסבר חישוב השטחים המופיע ע"ג ההרמוניקה מקור הזכויות הינו בהתאם למותר בתב"ע 2696 - לכל יח"ד

עד 125 מ"ר. (חישוב זה אינו נכון למקרה הנוכחי היות ובתב"ע 2696 בסעיף 8 ג שבו מפורטות זכויות הבניה

לחלקות ששטחן קטן מ - 1000 מ"ר מוחרגת חלקה מס' 105 שהינה חלקה נשואת הבקשה).

כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה הינה 10380 זכויות הבניה הינן ע"פ טבלה 5 המפורטת לעיל.

דהיינו לכלל יח"ד שבחלקה למעט יח"ד 4+8 לא מוצע שטח עבור תוספת, והשטח המותר להם הוא 498 מ"ר

שהינם מאושרים ע"פ תכנית מתאר 62 וע"פ תכנית 2696.

השטח המותר ע"פ תכנית 2696 הינו ע"פ סעיף 8. א: "...תוספות הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט

בקו נקודה..." דהיינו השטח הכלוא בין קווי הבניין $2 \times$ קומות המותרות בחלקה אלו השטחים האפשריים

לבינוי, שהינן כאמור 498 מ"ר.

מבחינה גסה ניראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קווי הבניין בשתי הקומות למעט נישה בקומה א' בחזית

מזרחית.

לסיכום, ניראה כי השטחים המותרים ע"פ תכנית 2696 מוצו כמעט במלואם במידה וקיימת יתרה שיש

להוכיחה ע"י חישוב רובוטי לכלל המבנה, עליה להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף

הקיים בקו הבניין של תכנית מס' 2696 היות וכך לא נמצא מקור זכויות לשטח המוצע.

יצוין כי היות תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 לא מתאפשרות הקלות כמותיות.

ש. שירות:

מבוקש ח. מחוזק המוצג כשטח עיקרי, ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין.

לא ניתן להציע את החדר המחוזק בגג כיוון שמהווה סטיה ניכרת לגובה כפי פורט לעיל, כמו"כ ע"פ הנראה לא נותר שטחים לניצול בגג כך שלא יהיה רלוונטי להציע חדר מחוזק בלבד בגג.

יש לבחון אפשרות להציע ממ"ד לדירה יחד עם הדייר בקומת הקרקע בתיק 86/103.6, במידה וניתן יהיה להציע יש להגיש תכנית צל כנדרש+ תימוכין קניינים ע"פ הנדרש לממ"ד+ משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ליידוע שאר השכנים. לחילופין ניתן יהיה לחזק חדר קיים.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

"קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצג אבן פראית ע"ג החזיתות אך לא רלוונטי כפי שפורט לעיל.

מרפסות גג

מוצע מרפסת גג בקומת הגג- לא ניתן לאשר כפי שפורט לעיל.

תימוכין קניינים בשטח משותף

ע"פ נסח הטאבו קיימים 8 תתי חלקות.

לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים.

התקבלו חתימות של תת חלקה 2,4,8+מבקש=סה"כ 4 חתימות מתוך 8.

נדרש לקבל חתימה נוספת.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/02/2024.

נראה שתיתקן פטור מקבלת אישור איכות סביבה כיוון שאין נגיעה בקרקע ונפח הבניה קטן, במידה ויהיה שינויים יבחן בשנית.

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 20/03/2024

אישור צוות אב לתחבורה

היות והחלקה נשואת הבקשה הינה על ציר רק"ל, יש לקבל כתנאי לקבלת היתר את אישור צוות אב לתחבורה

על הבקשה.

התנאי נוסף ידנית במערכת.

שלביות ביצוע:

ע"פ סעיף 5.3

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר

הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

כאמור מוצעת תוספת קומה בגג אשר לא ניתן לאשרה, לא רלוונטי.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים-

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0096.00</u>
מספר סידורי	<u>109</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבד אל נבי מאהר
עורך הבקשה	אדריכל עליאן באסם
מתכנן השלד	מהנדס סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מזאר , בית צפפה רח" אל מזאר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
868158	תחילת תוקף	08/12/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא קיימים היתר קודם שהופק, מדובר על בנייה חדשה.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

קיים מגרש ללא בינוי קיים, באל מזאר.

מצב מוצע:

קומת חניה מפלס 2.50: -

מוצע קומת חניה ומחסנים הכוללת 9 חניות, 3 מחסנים, מקומת חניה לאופניים, חדר מדרגות משותף

ומעלית.

קומת קרקע מפלס +0.00:

מוצע בבקשה קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד, ממ"ד לכל יחידה, גינה הצמודה ליח"ד בחזית המזרחים, מדרגות

מתוך יח"ד בחזית המערבית, חדר מדרגות משותף ומעלית משותפת.

קומה א' מפלס +3.38:

חזית מזרחית מוצע בבקשה יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה

חזית מערבית מוצע בבקשה המשך ליח"ד מקומת קרקע ויחידה זו גם כוללת מרפסת זיז מקורה.

בנוסף קיימת בקומה מעלית ומדרגות משותפות.

קומה ב' מפלס +6.76:

מוצע בקומה זו 2 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה בכל קומה בנוסף קיים בקומה מעלית ומדרגות

משותפות.

קומה ג' מפלס . +1410:

חזית מזרחית מוצע יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

חזית מערבית מוצע יח"ד כוללת מדרגות מתוך היחידה ומרפסת זיז מקורה.

בנוסף קיימת בקומה מעלית ומדרגות משותפות.

קומה ד' מפלס +13.52:

חזית מזרחית מוצע בבקשה יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה

חזית מערבית מוצע בבקשה המשך ליח"ד מקומה ג' ויחידה זו גם כוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

בנוסף קיימת בקומה מעלית ומדרגות משותפות.

קומה גג +0916 .:

מוצע בבקשה חדר מדרגות משותף עם יציאה לגג מערכות שטוח בחזית הצפונית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 12/05/2023.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג תצ"ר 36/2022.

לא בוצע הליך פרסומי בתיק או משלוח הודעות לפי תקנה 2 ב' לחוק, היות ויש בעלים יחיד בקרקע ולא קיימות

הקלות.

מידע קודם

מתאריך	
19/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	רקע: הבקשה נידונה מיום 08/05/2024 בוועדת משנה כאשר הוחלט לדחות את ההכרעה לצורך בירור התימוכין הקנייניים ע"י הלשכה המשפטית. כעת התקבלה חד"ו גבע לפיה "מבקשי ההיתר לא הציגו תימוכין קניינים לבניה המבוקשת. בהתאם להלכות בתי המשפט ברי כי אין הוועדה מוסמכת לדון במחלוקת הקניינית שבין הצדדים והיא רשאית שלא לקיים דיון בבקשה עד להכרעת בית המשפט המוסמך". חו"ד המלאה נמצאת במערכת וסרוקה בא.א. בנוסף התקבלה הבהרה לחו"ד ע"י עו"ד אביטל מהלשכה המשפטית לפיה: "המסקנה העולה מחוות הדעת היא כי המבקש לא הוכיח בעלות בקרקע. מאחר וקיימים הליכים פתוחים בבית המשפט לעניין הבעלות בקרקע ולוועדה אינה מוסמכת לדון בסוגיות הקנייניות, יש להמתין לקבלת החלטה עניינית של בית המשפט ורק אח"כ יהיה ניתן לקדם את התיק בהתאם להחלטה שתתקבל". לפיכך התיק מוחזר לוועדה לקבלת החלטה בבקשה.
19/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 868158 תחילת תוקף: 08/12/2021 ייעוד הקרקע: רקע: הבקשה נידונה מיום 08/05/2024 בוועדת משנה כאשר הוחלט לדחות את ההכרעה לצורך בירור התימוכין הקנייניים ע"י הלשכה המשפטית. כעת התקבלה חד"ו גבע לפיה "מבקשי ההיתר לא הציגו תימוכין קניינים לבניה המבוקשת. בהתאם להלכות בתי המשפט ברי כי אין הוועדה מוסמכת לדון במחלוקת הקניינית שבין הצדדים והיא רשאית שלא לקיים דיון בבקשה עד להכרעת בית המשפט המוסמך". חו"ד המלאה נמצאת במערכת וסרוקה בא.א. בנוסף התקבלה הבהרה לחו"ד ע"י עו"ד אביטל מהלשכה המשפטית לפיה: "המסקנה העולה מחוות הדעת היא כי המבקש לא הוכיח בעלות בקרקע. מאחר וקיימים הליכים פתוחים בבית המשפט לעניין הבעלות בקרקע ולוועדה אינה מוסמכת לדון בסוגיות הקנייניות, יש להמתין לקבלת החלטה עניינית של בית המשפט ורק אח"כ יהיה ניתן לקדם את התיק בהתאם להחלטה שתתקבל". לפיכך התיק מוחזר לוועדה לקבלת החלטה בבקשה.		

ל- 90 יום לצורך ברור התימוכין הקניינים ע"י הלשכה המשפטית או עו"ד נויה גבע. הבקשה הובאה לדיון לאחר שנבדקה לעניין השטחים ונלקחו 7.88 מ"ר לטובת שיטחי השירות מהשטחים העיקרים הנותרים מעל הכניסה הקובעת, לעניין המרפסות תוקנו כל המרפסות לא אשר חרגו מ- 10 מ"ר ובנוסף תוקנו הליקויים ע"ג הרמוניקה a. בבקשה זו קיימת התנגדות 1 אשר נבדק משפטית מול אביטל צצמסקי, להלן חוות הדעת המשפטית: רקע לבקשה : חוות דעת זו ניתנת בעניין התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/096 (להלן: "הבקשה" או "הבקשה להיתר") שהוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה(!) ע"י יורשי המנוחה חלימה עבד אל נבי זיאדה ז"ל בטענה לזכויות קנייניות בקרקע נשוא הבקשה להיתר. כבר בראשית הדברים אציין כי אני סבורה שאין מקום לקבל את ההתנגדות לאור חלוף הזמן הרב שהוגשה. יחד עם זאת אתייחס לכתב ההתנגדות לגופו. מקריאת ההתנגדות והתשובה לה עולה, כי מדובר בסכסוך בין יורשים אשר טרם בא אל סיומו. להבנתי, המחלוקת בין מבקשי ההיתר למתנגדים נדונה בשאלה האם המגרש נשוא הבקשה הועבר לבעלות מבקשי ההיתר בחייו של המנוח או שהמגרש נכנס בגדר הירושה שאמורה להתחלק בין היורשים. אציין, כי מוסד התכנון אינו דן בשאלות קנייניות ולכן לא אתייחס בחוות דעת זו לטענות הקנייניות העולות מההתנגדות ומהתשובה לה. המתנגדים לא צירפו צו ירושה ויירפוי כוח לתמיכה בטענותיהם וההתנגדות הוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה מתום מועד הגשת ההתנגדות. המתנגדים טענו, כי ניתן צו מניעה בעניין המגרש נשוא הבקשה, מגרש 6, (ומגרשים נוספים שבמחלוקת), אך עיון בהחלטת בית המשפט מיום 14.8.19 בתמ"ש- 1921-07-19 שצורפה להתנגדות וניתנה כנגד הורי המבקשים, מעלה כי צו המניעה ניתן כנגד מכירת הנכסים ושינוי זכויות בהם ולא כנגד פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

כך סעיף 12 להחלטת בית המשפט: "לא מצאתי כי יש למבקשים, עילה למנוע מהמשיבים במסגרת סעד זמני, פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה ו/או אף לבנות במקרקעין. מדובר בפעולות שיש בהן כדי להשביח את המקרקעין ואינן מסכלות אפשרות של פירוק השיתוף וחלוקת העיזבון". במסגרת הגשת הבקשה להיתר, נערכה ע"י המחלקה המקצועית בדיקת בעלויות של מגישי התוכנית, הם מבקשי ההיתר, והם הוכיחו בעלות באמצעות חתימות מוכתרים, אישורי מס רכוש, טופס 19 וכן תצהירי בעלי עניין. לסיכום, לאור השיהוי הבלתי סביר בהגשת ההתנגדות, אין לקלוט את ההתנגדות. בנוסף, הגשת הבקשה להיתר הוגשה כדין. הוכחה בעלות המבקשים בקרקע, ובמאמר מוסגר אציין, כי אף אם תינתן בעתיד החלטה במסגרת ההליך המשפטי בין הצדדים המשנה את הבעלות בקרקע, נראה כי אין מניעה להמשיך לדון בבקשה וזאת נוכח האמור בהחלטת בית המשפט בתמ"ש 1921-07-19 כפי שצוטטה לעיל.		
הבקשה מובאת לאישור לאחר שנבדקה לעניין השטחים ונלקחו 7.88 מ"ר לטובת שיטחי השירות מהשטחים העיקרים הנותרים מעל הכניסה הקובעת, לעניין המרפסות תוקנו כל המרפסות לא אשר חרגו מ- 10 מ"ר ובנוסף תוקנו הליקויים ע"ג הרמוניקה a. בבקשה זו קיימת התנגדות 1 אשר נבדק משפטית מול אביטל צצמסקי, להלן חוות הדעת המשפטית: רקע לבקשה : חוות דעת זו ניתנת בעניין התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/096 (להלן: "הבקשה" או "הבקשה להיתר") שהוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה(!) ע"י יורשי המנוחה חלימה עבד אל נבי זיאדה ז"ל בטענה לזכויות קנייניות בקרקע נשוא הבקשה להיתר. כבר בראשית הדברים אציין כי אני סבורה שאין מקום לקבל את ההתנגדות	29/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

לאור חלופת הזמן הרב שהוגשה. יחד עם זאת אתייחס לכתב ההתנגדות לגופו. מקריאת ההתנגדות והתשובה לה עולה, כי מדובר בסכסוך בין יורשים אשר טרם בא אל סיומו. להבנתי, המחלוקת בין מבקשי ההיתר למתנגדים נדונה בשאלה האם המגרש נשוא הבקשה הועבר לבעלות מבקשי ההיתר בחייו של המנוח או שהמגרש נכנס בגדר הירושה שאמורה להתחלק בין היורשים. אציין, כי מוסד התכנון אינו דן בשאלות קנייניות ולכן לא אתייחס בחוות דעת זו לטענות הקנייניות העולות מההתנגדות ומהתשובה לה. המתנגדים לא צירפו צו ירושה ויפוי כוח לתמיכה בטענותיהם וההתנגדות הוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה מתום מועד הגשת ההתנגדות. המתנגדים טענו, כי ניתן צו מניעה בעניין המגרש נשוא הבקשה, מגרש 6, (ומגרשים נוספים שבמחלוקת), אך עיון בהחלטת בית המשפט מיום 14.8.19 בתמ"ש - 1921-07-19 שצורפה להתנגדות וניתנה כנגד הורי המבקשים, מעלה כי צו המניעה ניתן כנגד מכירת הנכסים ושינוי זכויות בהם ולא כנגד פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה. כך סעיף 12 להחלטת בית המשפט: "לא מצאתי כי יש למבקשים, עילה למנוע מהמשיבים במסגרת סעד זמני, פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה ו/או אף לבנות במקרקעין. מדובר בפעולות שיש בהן כדי להשביח את המקרקעין ואינן מסכלות אפשרות של פירוק השיתוף וחלוקת העיזבון". במסגרת הגשת הבקשה להיתר, נערכה ע"י המחלקה המקצועית בדיקת בעלויות של מגישי התכנית, הם מבקשי ההיתר, והם הוכיחו בעלות באמצעות חתימות מוכתרים, אישורי מס רכוש, טופס 19 וכן תצהירי בעלי עניין. לסיכום, לאור השיהוי הבלתי סביר בהגשת ההתנגדות, אין לקלוט את ההתנגדות. בנוסף, הגשת הבקשה להיתר הוגשה כדין. הוכחה בעלות המבקשים בקרקע, ובמאמר מוסגר אציין, כי אף אם תינתן בעתיד החלטה במסגרת ההליך המשפטי בין הצדדים		

המשנה את הבעלות בקרקע, נראה כי אין מניעה להמשיך לדון בבקשה וזאת נוכח האמור בהחלטת בית המשפט בתמ"ש 1921-07-19 כפי שצוטטה לעיל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 868158 תחילת תוקף: 08/12/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג דברי הסבר: - בתאריך 19/11/2023 נידונה הבקשה בוועדת רשות רישוי והחלטת הוועדה היא "לפרסם לפי סעיף 149. אין צורך מהליך פרסום כיוון שעורך הבקשה העביר את השטחים העיקרים הנותרים לטובת שיטחי השרות החורגים. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a- תוקנו הליקויים. החלטת הינה הוועדה כמפורט: הבקשה המוצעת מובאת לביצוע הליך פרסומי בגין ניווד שטחי שרות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה. – אין צורך בניוד השטחים כיוון שנלקח המשטחים עיקריים מעל הקרקע לטובת שיטחי השירות מעל הקרקע. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 2. 4.1 ג' לעניינים הבאים: א. מספר הקומות המירביים . ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים,	20/02/2024	חוות דעת תכנונית

צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ג. סטייה מהוראות סעיף מספר 4.1.2 (א) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה בקומות א', ג' הינו חורג לעניין מרפסות העולות על 10 מ"ר, יש לצמצם- צומצם שטח עיקרי: (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר: בסך של 797 מ"ר+80 מ"ר מרפסות ש. עיקרי מוצע: בסך של 792.80 מ"ר + 77 מ"ר.40 מ"ר מרפסות – יתרה של 4.2 מ"ר עיקרי + 2.6 מ"ר מרפסות הערות: יש לבצע תיקונים בתיאום מול הבוחנת לרבות צמצום שטחי המרפסות המקורות לכל יח"ד עד 10 מ"ר- צומצמו שטחי המרפסת שטח שירות: ש. שירות מותר: בסך של 135 מ"ר . ש. שירות מוצע: בסך של 142.88 מ"ר. חישוב: חריגה בשטחי שירות מותרים של 7.88 מ"ר , המוצע לא עומד במותר, ניתן להשתמש בשטחים עיקריים שנותרו לצורך שטחי שירות ובנוסף לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה למעל לכניסה ע"מ לעמוד במות- אין צורך בהליך פרסום יתרת השטחים נלקח מהשטח העיקרי הנותר מעל הכניסה הקובעת יש לאשר (מתחת לכניסה קובעת) שטח שירות: ש. שירות מותר: בסך של 420 מ"ר . ש. שירות מוצע: בסך של 348.93 מ"ר.		

חישוב: יתרת שטחי שירות לניצול 71.07 מ"ר. המוצע עומד במותר במידת הצורך ובמידה שלאחר תיקון השטחים יהיה חוסר בשטחי שירות מעל לקרקע, יהיה ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה למעל.		
הבקשה המוצעת מובאת לביצוע הליך פרסומי בגין ניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 2. 4.1 ג' לעניינים הבאים: א. מספר הקומות המירביים . ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ג. סטייה מהוראות סעיף מספר 4.1.2 (א) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה בקומות א', ג' הינו חורג לעניין מרפסות העולות על 10 מ"ר, יש לצמצם. שטח עיקרי: (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר: בסך של 797 מ"ר+80 מ"ר מרפסות	19/11/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

ש. עיקרי מוצע: בסך של 792.80 מ"ר + 77.40 מ"ר מרפסות – יתרה של 4.2 מ"ר עיקרי + 2.6 מ"ר מרפסות הערות: יש לבצע תיקונים בתיאום מול הבוחנת לרבות צמצום שטחי המרפסות המקורות לכל יח"ד עד 10 מ"ר. שטח שירות: ש. שירות מותר: בסך של 135 מ"ר . ש. שירות מוצע: בסך של 142.88 מ"ר. חישוב: חריגה בשטחי שירות מותרים של 7.88 מ"ר , המוצע לא עומד במותר, ניתן להשתמש בשטחים עיקריים שנותרו לצורך שטחי שירות ובנוסף לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה למעל לכניסה ע"מ לעמוד במותר. (מתחת לכניסה קובעת) שטח שירות: ש. שירות מותר: בסך של 420 מ"ר . ש. שירות מוצע: בסך של 348.93 מ"ר. חישוב: יתרת שטחי שירות לניצול 71.07 מ"ר. המוצע עומד במותר במידת הצורך ובמידה שלאחר תיקון השטחים יהיה חוסר בשטחי שירות מעל לקרקע, יהיה ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה למעל. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
חוות דעת תכנונית	12/11/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 868158 תחילת תוקף: 08/12/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 868158 תחילת תוקף 08/12/2021, אזור מגורים ג'. 4552 תחילת תוקף 01/05/2001, אזור מגורים 2 מיוחד. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 2. 4.1. ג' לעניינים הבאים: א. מספר הקומות המירביים . ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ג. סטייה מהוראות סעיף מספר 4.1.2 (א) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה בקומות א', ג' הינו חורג לעניין מרפסות העולות על 10 מ"ר, יש לצמצם. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט מס' 1 מנחה לעניינים: גובהה המבנה, נסיגות מנספח בינוי, מס' קומות, קווי הבנין, שטחי בניה. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי לעניין המרפסות בקומות ב', ד', לעניין הגדלת היח"ד בקומת קרקע מחזית מערבית ולעניין קומת החניה, היות והנספח מנחה, אז ניתן		

לאפשר זאת ללא צורך בפרסום הקלה. שלביות ביצוע: סעיף 7.1(1) " הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה עומד הנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני , לא קיימות חריגות מקווי בניין המאושרים: קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול - קו בניין תחת. המוצע בבקשה אינו חורג מקווי בניין שטחי בניה: שטח עיקרי: (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר: בסך של 797 מ"ר+80 מ"ר מרפסות ש. עיקרי מוצע: בסך של 792.80 מ"ר + 77.40 מ"ר מרפסות – יתרה של 4.2 מ"ר עיקרי + 2.6 מ"ר מרפסות הערות: יש לבצע תיקונים בתיאום מול הבוחנת לרבות צמצום שטחי המרפסות המקורות לכל יח"ד עד 10 מ"ר.		

שטח שירות: ש. שירות מותר: בסך של 135 מ"ר . ש. שירות מוצע: בסך של 142.88 מ"ר. חישוב: חריגה בשטחי שירות מותרים של 7.88 מ"ר , המוצע לא עומד במותר, ניתן להשתמש בשטחים עיקריים שנותרו לצורך שטחי שירות ובנוסף לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה למעל לכניסה ע"מ לעמוד במותר. (מתחת לכניסה קובעת) שטח שירות: ש. שירות מותר: בסך של 420 מ"ר . ש. שירות מוצע: בסך של 348.93 מ"ר. חישוב: יתרת שטחי שירות לניצול 71.07 מ"ר. המוצע עומד במותר במידת הצורך ובמידה שלאחר תיקון השטחים יהיה חוסר בשטחי שירות מעל לקרקע, יהיה ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה למעל. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 8 יח"ד. מוצע בבקשה: 8 יח"ד. חישוב: 8 (יח"ד מוצע) = 8 יח"ד. הבקשה עומדת בתב"ע.		

מס' קומות: מעל לכניסה הקובעת- מותר לפי תב"ע: 4 קומות(מעל הכניסה הקובעת)+1 קומה(מתחת לכניסה הקובעת). מוצע בבקשה: 4 קומות(מעל הכניסה הקובעת)+1 קומה(מתחת לכניסה הקובעת). הבקשה עומדת בתב"ע. ממ"ד: קומת קרקע מפלס +0.00: חזית דרומית – מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס 1 . חזית דרומית מערבית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס 2 . קומה א' מפלס +3.38: חזית דרומית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 3. קומה ב' מפלס +6.67: חזית דרומית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 4 . חזית דרום מערבית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 5 . קומה ג' מפלס +10.14: חזית דרומית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 6. קומה ד' מפלס +13.52: חזית דרומית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 7 . חזית דרום מערבית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 8 . המוצע עומד בנדרש מרפסות זיז: קומה א' מפלס +3.38:		

חזית מזרחית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 10.16 מ"ר . חזית מערבית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 11.27 מ"ר . קומה ב' מפלס +6.67: חזית מזרחית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 10.16 מ"ר . חזית מערבית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 7.11 מ"ר . קומה ג' מפלס +10.14: חזית מזרחית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 10.16 מ"ר . חזית מערבית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 11.27 מ"ר . קומה ד' מפלס +13.52: חזית מזרחית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 10.16 מ"ר . חזית מערבית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 7.11 מ"ר . סה"כ המוצע 77.4 מ"ר > 80 מ"ר מותר. המוצע אינו תואם נספח בינוי בגודל ומיקום המרפסות אך היות ומדובר בנספח מנחה אז ניתן לאשר בתנאי עמידה בשטחים המותרים. אישור איכות הסביבה: התקלה אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 06/09/2023 ע"י מרגלית ניר. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 26/06/2023 ע"י שעיו גאולה.		

אישור אגף שפ"ע: התקבל אישור אגף שפ"ע לאשר את הבקשה בתאריך 24/05/2023 ע"י שניר קהת. אישור אגף תברואה: התקלה אישור ממחלקה איכות הסביבה בתאריך 08/06/2023 ע"י שני מזרחי. אישור מחלקת דרכים: התקלה אישור ממחלקה איכות הסביבה בתאריך 30/05/2023 ע"י חמארשה דאנא. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה אינו תואם נספח הבינוי במלואו ואין צורך לפרסם הקלה בשונה מנספח בינוי כיוון שהנספח מנחה אך יש להוסיף שטח עיקרי למעל הכניסה הקובעת, כדי לאשר את השטחים אשר חורגים ממניין השטחים העיקריים למעל הכניסה הקובעת. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות כיוון שמדובר בבעלים יחיד.		
	12/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה המוצעת מובאת לביצוע הליך פרסומי בגין נIOD שטחי שרות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 2. 4.1. ג' לעניינים הבאים: א. מספר הקומות המירביים . ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ג. סטייה מהוראות סעיף מספר 4.1.2 (א) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה בקומות א', ג' הינו חורג לעניין מרפסות העולות על 10 מ"ר, יש לצמצם. שטח עיקרי: (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר: בסך של 797 מ"ר+80 מ"ר מרפסות ש. עיקרי מוצע: בסך של 792.80 מ"ר + 77.40 מ"ר מרפסות – יתרה של 4.2 מ"ר עיקרי + 2.6 מ"ר מרפסות הערות: יש לבצע תיקונים בתיאום מול הבוחנת לרבות צמצום שטחי המרפסות המקורות לכל יח"ד עד 10 מ"ר. שטח שירות: ש. שירות מותר: בסך של 135 מ"ר .		

ש. שירות מוצע: בסך של 142.88 מ"ר. חישוב: חריגה בשטחי שירות מותרים של 7.88 מ"ר, המוצע לא עומד במותר, ניתן להשתמש בשטחים עיקריים שנותרו לצורך שטחי שירות ובנוסף לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה למעל לכניסה ע"מ לעמוד במותר. (מתחת לכניסה קובעת) שטח שירות: ש. שירות מותר: בסך של 420 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 348.93 מ"ר. חישוב: יתרת שטחי שירות לניצול 71.07 מ"ר. המוצע עומד במותר במידת הצורך ובמידה שלאחר תיקון השטחים יהיה חוסר בשטחי שירות מעל לקרקע, יהיה ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה למעל.		
	14/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

6	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	יש להגיש ערבות בנקאית להעתקת 8 עצי זית על סך 32.230 ש"ח .

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

רקע:

הבקשה נידונה מיום 08/05/2024 בוועדת משנה כאשר הוחלט לדחות את ההכרעה לצורך בירור התימוכין הקנייניים ע"י הלשכה המשפטית.

כעת התקבלה חד"ו גבע לפיה "מבקשי ההיתר לא הציגו תימוכין קניינים לבניה המבוקשת. בהתאם להלכות בתי המשפט ברי כי אין הוועדה מוסמכת לדון במחלוקת הקניינית שבין הצדדים והיא רשאית שלא לקיים דיון בבקשה עד להכרעת בית המשפט המוסמך".

חו"ד המלאה נמצאת במערכת וסרוקה בא.א.

בנוסף התקבלה הבהרה לחו"ד ע"י עו"ד אביטל מהלשכה המשפטית לפיה:

"המסקנה העולה מחוות הדעת היא כי המבקש לא הוכיח בעלות בקרקע.

מאחר וקיימים הליכים פתוחים בבית המשפט לעניין הבעלות בקרקע ולוועדה אינה מוסמכת לדון בסוגיות הקנייניות, יש להמתין לקבלת החלטה עניינית של בית המשפט ורק אח"כ יהיה ניתן לקדם את התיק בהתאם להחלטה שתתקבל".

לפיכך התיק מוחזר לוועדה לקבלת החלטה בבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1989/1036.02</u>
מספר סידורי	<u>110</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסות ושינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פיקהולץ אופיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הטייסים 14 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30121	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר בארכיב אופטי.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 4 קומות מעל לקומת עמודים, בעל גג שטוח, בניין בעל כניסה אחת.

בשכונת גבעת הוורדים, הטייסים 14.

גוש 30121 חלקה 74.

קומה ב' מפלס +7.75:

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי , תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת (סגירת מרפסת) ותוספת 2 מרפסות זיז מחזית מערבית בחריגה מקו בניין אחורי.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה".

"תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין".

"תוספת מרפסות זיז עד 2 מ' מחוץ לקו בניין".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 27/02/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 74.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
18/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	משלוח הודעות לאחר תיקון הבקשה כמפורט להלן: המוצע הינו עבור ממ"ד בשטח מינימלי העומד במותר עפ"י החוק ומדיניות מהנדס עיר. התקבלו תנאים טרם דיון, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

מרפסת ב' (מסומנת כך בהרמוניקה) מהווה עפ"י המוצע כרגע מפגע אדריכלי אלא אם תלווה במרפסת צל זהה לדייר מהקומה מטה או לחילופין תצומצם בצורה שתתיישר עם המרפסת הצמודה ובכך תחשב כצמד. לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות. שטחי בניה: ש. עיקרי: שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו מכח הקלה כמותית. חישוב: שטח חלקה: 758 מ"ר, כאשר ישנו שטח של כ-15 מ"ר הפקעה לדרך וע"כ יש לחשב את השטח לאחר הורדת ההפקעה. שטח החלקה לאחר הפקעה (בקירוב): 743 מ"ר. $743 \times 6\% = 44.58$ מ"ר. החלק היחסי לכל תת חלקה אינו שווה וע"כ יש לחשב את השטח המותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי בנסח הטאבו. החלק היחסי הינו: $88/568$. חישוב החלק היחסי המותר עבור תת חלקה 7: 6.90 מ"ר. ע"ב לא מחשבת את השטח המותר כנדרש אך המוצע לא חורג מהמותר עפ"י החישוב של החלק היחסי. נדרש חישוב מחודש עפ"י החלק היחסי ולאחר הורדת השטח עבור ההפקעה לדרך. עוד יצוין כי לא ע"ב לא הציגה דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה, יש להציג היתרי בניה שיצאו בחלקה ע"מ לוודא כי סך השטחים המותרים מכח התב"ע החלה בחלקה מומשו ולאחר מכן ניתן לממש זכויות מכח הקלות כמותיות, כמובן שצריך להוכיח שטרם נוצלה ההקלה הכמותית. השטח המוצע הינו עבור גישה למרפסת המוצעת מחזית מזרחית והרחבת חדר מגורים בדירה ע"י סגירת מרפסת מחזית דרומית. בנוסף לאמור המרפסת מחזית מערבית מוצעת ע"ג עבירת		

בניה של דייר מהקומה מטה כאשר יש לסמן את הגג הקל והסגירה שלו להריסה בהיתר זה ולקבל חתימתו הפוזיטיבית להריסה זו. לעניין סגירת חלק מהמרפסת מחזית דרומית יש לציין כי המוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי אלא אם תוגש תכנית צל ישימה הכוללת חישוב יתרת שטחים לכלל הדיירים וסגירה באופן זהה לכלל הדיירים בשאר הקומות. מרפסות זיז: מרפסת ב': המרפסת המוצעת ברוחב של 4.30 מ' ובעומק של 2.00 מ' בשטח כולל של 8.50 מ"ר. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי מקווי בניין שסומנו עפ"י תכנית המתאר. מותרת חריגה של עד 1.50 מ' מקו בניין אחורי ללא צורך בפרסום הקלה. למרות האמור לעיל פורסמה הקלה עבור החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות, הקלה זו רלוונטית עבור עומק של 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים. המרפסת המוצעת אינה עומדת בדרישה לצמד היות והינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזוהה למרפסת המוצעת. לכן במידה והמרפסת תוקטן משמעותית ותהא זהה במידותיה למרפסת הצמודה לה ניתן יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות. או לחילופין באם השכן מתחת יצטרף לבקשה ותוצע עבורו מרפסת זהה, בשימת לב כי אז המרפסת בקומה מטה תחשב מקורה ולכן מוגבלת עד 12 מ"ר לכל יח"ד. כמו כן, יש להציג תכנית צל רלוונטית ליתר הקומות בכל הקשור למרפסת ב' ולבצע משלוח הודעות בהתאם. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: טענות המתנגד: עיקר טענות המתנגד הן למרפסת ב' בבקשה כאשר לטענתם היא פוגעת בחזית הבניין ומוגדרת		

כמרפסת יחידה בחזית. ומחשיכה את הדירות מתחת. תגובת המחלקה: נדרשו תיקונים עבור מרפסת ב'. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30121 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי:	18/08/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות זיז. מס' קומות: ללא תוספת קומות. גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה: ש. עיקרי: שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו מכח הקלה כמותית. חישוב: שטח חלקה: 758 מ"ר, כאשר ישנו שטח של כ-15 מ"ר הפקעה לדרך וע"כ יש לחשב את השטח לאחר הורדת ההפקעה. שטח החלקה לאחר הפקעה (בקירוב): 743 מ"ר. $743 \times 6\% = 44.58$ מ"ר. החלק היחסי לכל תת חלקה אינו שווה וע"כ יש לחשב את השטח המותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי בנסח		

הטאבו. החלק היחסי הינו: 88/568. חישוב החלק היחסי המותר עבור תת חלקה 7: 6.90 מ"ר. ע"ב לא מחשבת את השטח המותר כנדרש אך המוצע לא חורג מהמותר עפ"י החישוב של החלק היחסי. נדרש חישוב מחודש עפ"י החלק היחסי ולאחר הורדת השטח עבור ההפקעה לדרך. עוד יצוין כי לא ע"ב לא הציגה דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה , יש להציג היתרי בניה שיצאו בחלקה ע"מ לוודא כי סך השטחים המותרים מכח התב"ע החלה בחלקה מומשו ולאחר מכן ניתן לממש זכויות מכח הקלות כמותיות, כמובן שצריך להוכיח שטרם נוצלה ההקלה הכמותית. השטח המוצע הינו עבור גישה למרפסת המוצעת מחזית מזרחית והרחבת חדר מגורים בדירה ע"י סגירת מרפסת מחזית דרומית. בנוסף לאמור המרפסת מחזית מערבית מוצעת ע"ג עבירת בניה של דייר מהקומה מטה כאשר יש לסמן את הגג הקל והסגירה שלו להריסה בהיתר זה ולקבל חתימתו הפוזיטיבית להריסה זו. לעניין סגירת חלק מהמרפסת מחזית דרומית יש לציין כי המוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי אלא אם תוגש תכנית צל ישימה הכוללת חישוב יתרת שטחים לכלל הדיירים וסגירה באופן זהה לכלל הדיירים בשאר הקומות. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד, יפורט בסעיף ממ"ד. מרפסות זיז: מוצעות שתי מרפסות זיז מחזית מערבית. מרפסת א': המרפסת המוצעת ברוחב של 3.20 מ' ובעומק של 1.50 מ' בשטח כולל של 4.86 מ"ר. המרפסת בתחום קווי הבניין ומוצעת בצמד למרפסת נוספת בחזית זו.		

וכמו"כ לכל הדיירים בעמודה ישנה מרפסת זהה. מרפסת ב': המרפסת המוצעת ברוחב של 4.30 מ' ובעומק של 2.00 מ' בשטח כולל של 8.50 מ"ר. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי מקווי בניין שסומנו עפ"י תכנית המתאר. מותרת חריגה של עד 1.50 מ' מקו בניין אחורי ללא צורך בפרסום הקלה. למרות האמור לעיל פורסמה הקלה עבור החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות, הקלה זו רלוונטית עבור עומק של 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים. המרפסת המוצעת אינה עומדת בדרישה לצמד היות והינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזוהה למרפסת המוצעת. לכן במידה והמרפסת תוקטן משמעותית ותהא זהה במידותיה למרפסת הצמודה לה ניתן יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות. או לחילופין באם השכן מתחת יצטרף לבקשה ותוצע עבורו מרפסת זהה, בשימת לב כי אז המרפסת בקומה מטה תחשב מקורה ולכן מוגבלת עד 12 מ"ר לכל יח"ד. כמו כן, יש להציג תכנית צל רלוונטית ליתר הקומות בכל הקשור למרפסת ב' ולבצע משלוח הודעות בהתאם. ממ"ד: מוצע בבקשה: השלמת עמודת ממ"דים מאושרת מהיתר מב' 1989/1036.1, המוצע חורג מקו בניין צידי והינו המיקום האופטימלי היות ומשלים עמודה קיימת ואין מיקום אחר לפתרון מיגוני במקרה הנידון. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה.		

אישור חיזוק מבנים: לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת ע"ב לא נדרש. אישור שימור: לא נכלל ברחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית: המוצע הינו עבור ממ"ד בשטח מינימלי העומד במותר עפ"י החוק ומדיניות מהנדס עיר. התקבלו תנאים טרם דיון, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. מרפסת ב' (מסומנת כך בהרמוניקה) מהווה עפ"י המוצע כרגע מפגע אדריכלי אלא אם תלווה במרפסת זהה לדייר מהקומה מטה או לחילופין תצומצם בצורה שתתיישר עם המרפסת הצמודה א' ובכך תחשב כצמד. לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן: טענות המתנגד: עיקר טענות המתנגד הן למרפסת ב' בבקשה כאשר לטענתם היא פוגעת בחזית הבניין ומוגדרת כמרפסת יחידה בחזית. ומחשיכה את הדירות מתחת. תגובת המחלקה: נדרשו תיקונים עבור מרפסת ב'.		
תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה	06/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין תוספת מרפסות זיז עד 2 מ"מ מחוץ לקו בניין

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

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לאחר תיקון הבקשה כמפורט להלן:

המוצע הינו עבור ממ"ד בשטח מינימלי העומד במותר עפ"י החוק ומדיניות מהנדס עיר.

התקבלו תנאים טרם דיון, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

מרפסת ב' (מסומנת כך בהרמוניקה) מהווה עפ"י המוצע כרגע מפגע אדריכלי אלא אם תלווה במרפסת צל זהה לדייר מהקומה מטה או לחילופין תצומצם בצורה שתתיישר עם המרפסת הצמודה ובכך תחשב כצמד.

לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו מכח הקלה כמותית.

חשוב:

שטח חלקה: 758 מ"ר, כאשר ישנו שטח של כ-15 מ"ר הפקעה לדרך וע"כ יש לחשב את השטח לאחר הורדת ההפקעה.

שטח החלקה לאחר הפקעה (בקירוב): 743 מ"ר.

$743 \times 6\% = 44.58$ מ"ר.

החלק היחסי לכל תת חלקה אינו שווה וע"כ יש לחשב את השטח המותר לתת חלקה 7 עפ"י החלק היחסי בנסח הטאבו.

החלק היחסי הינו: 88/568.

חישוב החלק היחסי המותר עבור תת חלקה 7: 6.90 מ"ר.

ע"ב לא מחשבת את השטח המותר כנדרש אך המוצע לא חורג מהמותר עפ"י החישוב של החלק היחסי.

נדרש חישוב מחודש עפ"י החלק היחסי ולאחר הורדת השטח עבור ההפקעה לדרך.

עוד יצוין כי לא ע"ב לא הציגה דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה, יש להציג היתרי בניה שיצאו בחלקה ע"מ לוודא כי סך השטחים המותרים מכח התב"ע החלה בחלקה מומשו ולאחר מכן ניתן לממש זכויות מכח הקלות כמותיות, כמובן שצריך להוכיח שטרם נוצלה ההקלה הכמותית.

השטח המוצע הינו עבור גישה למרפסת המוצעת מחזית מזרחית והרחבת חדר מגורים בדירה ע"י סגירת מרפסת מחזית דרומית.

בנוסף לאמור המרפסת מחזית מערבית מוצעת ע"ג עבירת בניה של דייר מהקומה מטה כאשר יש לסמן את הגג הקל והסגירה שלו להריסה בהיתר זה ולקבל חתימתו הפוזיטיבית להריסה זו.

לעניין סגירת חלק מהמרפסת מחזית דרומית יש לציין כי המוצע כעת מהווה מפגע אדריכלי אלא אם תוגש תכנית צל ישימה הכוללת חישוב יתרת שטחים לכלל הדיירים וסגירה באופן זהה לכלל הדיירים בשאר הקומות.

מרפסות זיז:

מרפסת ב': המרפסת המוצעת ברוחב של 4.30 מ' ובעומק של 2.00 מ' בשטח כולל של 8.50 מ"ר.

המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי מקווי בניין שסומנו עפ"י תכנית המתאר.

מותרת חריגה של עד 1.50 מ' מקו בניין אחורי ללא צורך בפרסום הקלה.

למרות האמור לעיל פורסמה הקלה עבור החריגה מקו בניין למרפסות המוצעות, הקלה זו רלוונטית עבור עומק של 2.00 מ' במקום 1.50 המותרים.

המרפסת המוצעת אינה עומדת בדרישה לצמד היות והינה גדולה משמעותית מהמרפסת הצמודה לה ולשאר הדיירים כרגע אין מרפסת בעמודה הזו למרפסת המוצעת.

לכן במידה והמרפסת תוקטן משמעותית ותהא זהה במידותיה למרפסת הצמודה לה ניתן

יהיה להתייחס אליה כצמד מרפסות.

או לחילופין באם השכן מתחת יצטרף לבקשה ותוצע עבורו מרפסת זהה, בשימת לב כי אז המרפסת בקומה מטה תחשב מקורה ולכן מוגבלת עד 12 מ"ר לכל יח"ד.

כמו כן, יש להציג תכנית צל רלוונטית ליתר הקומות בכל הקשור למרפסת ב' ולבצע משלוח הודעות בהתאם.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן:

טענות המתנגד: עיקר טענות המתנגד הן למרפסת ב' בבקשה כאשר לטענתם היא פוגעת בחזית הבניין ומוגדרת כמרפסת יחידה בחזית.

ומחשיכה את הדירות מתחת.

תגובת המחלקה: נדרשו תיקונים עבור מרפסת ב'.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2022/0465.00</u>
מספר סידורי	<u>111</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מחסן ממ"ד ופרגולה לדירה מספר 2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אפאלו מרים
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

ישראל גלעדי 5, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30114	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	526	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים:

קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים וחניה, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת תלפיות, גלעדי 5.

גוש 30114 חלקה 6.

מוצב מוצע:

קומת מחסנים מפלס -2.50:

מוצע הגדלת מחסן קיים וחדר מערכות.

כמו"כ מוצעת מעטפת של ממ"ד מוצע מהקומה מעלה.

קומת כניסה מפלס +0.00:

מוצע הרחבת הדירה הקיימת כגישה לממ"ד שמוצע בקומה זו.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" הקלה לתוספת ממ"ד עבור שיפור מיגון ובחריגה מקווי בנין "

" הקלה להרחבת מחסן קיים עד 20 מ"ר "

" חריגה מקו בנין צידי בקיר ללא פתחים עד 30% ובקיר עם פתחים עד 10% "

" חריגה מקו בנין אחורי בקיר ללא פתחים עד 40% מהמרווח "

" הקלה כמותית לתוספת בניה 6% משטח המגרש בחלק היחסי "

" הקלה לתוספת חדר מערכות 2% משטח המגרש "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 19/12/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 6.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
18/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד, הגדלת הדירה , הגדלת מחסן קיים וחדר טכני. עפ"י הבדיקה נמצא כי הבקשה לא עומדות בתקנות סטיה ניכרת ועוד מוצע שימוש בשטח משותף ללא חתימות שכנים	

כנדרש. הממ"ד המוצע לא מקובל תכנונית ומייצר שטח כלוא בין 3 קירות ובכך יש לחשבו כשטח עיקרי, יש להציע חלופה אחרת בתיאום מול בוחנת הרישוי. התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. ומה גם כי לא התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור הממ"דים ומחסן\חדר טכני בקומת העמודים. ממ"ד: החריגות ייבחנו עפ"י מדיניות מהנדס עיר. חריגה מקו בניין צידי: החריגה לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום, המוצע בבקשה לא עומד בתנאי זה ויש להצמיד את הממ"ד לדירת המבקש בכפוף לעמידה בתנאי זה. חריגה מקו בניין אחורי: החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום, המוצע אומנם לא חורג מכך אך התכנון המוצע לא מקובל ויש לשנות את התכנון כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי. יצוין- ששטח הממ"ד המוצע הנו מעל 9 מ"ר נטו כך שישנו שטח עיקרי נוסף מהמרחב המוגן, כך שיש להציג את מיקומו המדויק ע"מ לבחון באם הנו עומד בתקנות סטיה ניכרת. מחסן\חדר מערכות: החריגות ייבחנו עפ"י תקנות סטיה ניכרת. חריגה מקו בניין צידי: מותרת חריגה מקו בניין צידי לקיר ללא פתחים ובלבד שישאר מרווח של 2.70 בין הבניין לגבול החלקה, המוצע בבקשה חורג מעט ונותר מרווח של 2.64 מ' , יש לתקן לאחר תכנון חלופי לממ"ד כפי שפורט. חריגה מקו בניין אחורי: מותרת חריגה מקו אחורי לקיר ללא פתחים עד 30% או פחות במקרה דינ מדובר במרווח של 5.00 מ' ומותרת עפ"י זה חריגה של 1.50 מ' לקיר ללא		

פתחים. המוצע לא עומד בתנאי זה היות ומוצעת חריגה ברוחב של כ- 2.00 מ' ועוד ישנו פתח שלא כלול בהיתר זה דבר שאינו מקובל היות ומדובר בבינוי של המבקש ויש להציע פתח זה כחלק מהבקשה, אך היות ופתח זה אינו מאושר לא ניתן להאירו ולבטלו ולצמצם את החריגה לעמידה במותר לקיר ללא פתחים, כמו"כ לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת למחסן. שטחי בניה: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד ומבואת גישה לממ"ד, מכח הקלות כמותיות. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $6\% \times 696$ (שטח החלקה לאחר ההפקעה) = 41.76 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 6 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו הינו שווה לכל תתי החלקות. שטח מותר: 6.96 מ"ר לכל תת חלקה. שטח מוצע: 7.79 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות. יצוין כי ע"מ להשתמש בהקלה כמותית יש להציג טבלה של ההיתרים שהופקו בחלקה, להוכיח שהשטח המאושר לא עובר את זכויות הבניה המותרות ובכלל זאת שטרם השתמשו ב- 6% הקלה כמותית וכן באם היה שימוש בשטח עיקרי נותר לצורך שטחי שירות. כמו"כ השטח המוצע חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות המותרות ונמצא כי חסרות חתימות שכנים עבור שימוש בשטח משותף כפי שיפורט בסעיף תימוכין קניינים עוד יאמר כי שטחי הבניה כי בנוסף לכך ששטחי הבניה חורגים		

מהמותר , הממ"ד המוצע כעת מייצר שטח כלוא בין 3 קירות ובכך יש לחשבו כשטח עיקרי , כעת דרישה זו לא רלוונטית היות והממ"ד המוצע לא מאושר במיקום הנוכחי ויש להציע חלופה עפ"י המצוין בהרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי. ממ"ד: קומת כניסה מפלס +0.00: לעניין שטחי הבניה נמצא כי הממ"ד המוצע לא חורג מהמותר וכל השטח החורג מ-9.00 מ"ר המותרים חושב כשטח עיקרי כנדרש. אך כפי שפורט בסעיף קווי בניין התכנון המוצע לא מקובל ויש להציע ממ"ד צמוד לבינוי הקיים ללא מבואת מעבר ובשמירה על המרווח המותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר כפי שפורט לעיל. לרבות הצגת מיקום מדויק לשטח העיקרי הנוסף ועמידה בתקנות. עוד יצוין כי הממ"ד המוצע כעת מייצר שטח כלוא בין 3 קירות. מחסנים: מוצע הגדלת מחסן קיים כאשר השטח המוצע כולל למחסן הקיים +המוצע הינו 19.16 מ"ר. פורסמה הקלה למחסן בשטח של 20 מ"ר. יצוין כי המחסן כפי שמוצע כעת לא מאושר היות ולא עומד בתקנות סטיה ניכרת כפי שהובהר בסעיף קווי בניין ועוד כי המחסן המוצע הינו ע"ח שטח משותף ללא החתימות הנדרשות יצוין כי למרות שהתקבלו החתימות הנדרשות עבור הממ"ד אין זה מצדיק שימוש בשטח זה עבור מחסן ללא החתימות הנדרשות היות ומדובר בשטח משותף ומה גם כי חלק מהמחסן מוצע ע"ג שטח משותף ועוד כי לא הוצגה תכנית צל עבור יתר הדיירים להם אין מחסן בבניין. חדר טכני: עפ"י תכנית המתאר מותר 2% עבור חדרי טכניים.		

סה"כ מותר עפ"י חישוב שטח החלקה : 2% מתוך 696 הינו 13.92 מ"ר. ישנו שימוש עבור חדר מונים בשטח של כ-8.00 מ"ר וכמו"כ ישנו חדר הסקה גדול בקומה זו. מוצע בבקשה: 3.39 מ"ר, נראה כי חורג מהמותר עפ"י החישוב שבוצע. ומה עוד כי מדובר בשטח משותף הכלוא תחת הממ"ד המוצע, לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש. על ע"ב להציג את שטחי השירות שאושרו בהיתרים קודמים בבניין ולהוכיח לעניין שטחי השירות האם כבר נוצלו 8% לכלל הדירות וכן לגבי ה-2% , באם השתמשו בהקלה כמותית של 20 מ"ר למחסן ורק אז ניתן לדעת באם נותרו שטחים עודפים מדרגות פיתוח בחזית צפונית ככניסה נוספת לדירה- האם זה מאושר בהיתר, באם לא אזי לא עומדים בתקנות ויש לסמן להריסה. פתחים: פתחים מוצעים ייבדקו ע"י ר"צ לאחר תיקון ההרמוניקה היות ואינם מעודכנים בחזיתות בהתאם לתכניות הקומות, יש להשלים. פרגולה: יש להסיר מהבקשה ולבצע בהתאם לתקנה 101. ריצוף חצר קיים: אם לא אושר בהיתר יש להציג כמוצע ולקבל 2/3 במידה וישנו היתר יש להמציאו ולהציגו בפני האגף. תימוכין קניינים: עבור ממ"ד: נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה כאשר 2/3 יהיו מתוך העמודה של המבקש. ישנן 6 תתי חלקות והתקבלה חתימה אחת נוספת מתוך העמודה, עומד בדרישה. עבור שימוש בשטח משותף: נדרש 2/3 חתימות שכנים, לא התקבלו החתימות הנדרשות ומוצע שימוש בשטח משותף עבור מחסנים וחדר טכני זאת עודו כי התקבלו 2 התנגדויות לעניין זה. יודגש כי 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: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1721 תחילת תוקף 25/11/1976 (אזור מגורים 1). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלק לא קיים נספח בינוי והבינוי המוצע יפורט כדלהלן: שלביות ביצוע:	18/08/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור הממ"דים ומחסן\חדר טכני בקומת העמודים. ממ"ד: החריגות ייבחנו עפ"י מדיניות מהנדס עיר. חריגה מקו בניין צידי: החריגה לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום, המוצע בבקשה לא עומד בתנאי זה ויש להצמיד את הממ"ד לדירת המבקש בכפוף לעמידה בתנאי זה. חריגה מקו בניין אחורי: החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום, המוצע אומנם לא חורג מכך אך התכנון המוצע לא מקובל ויש לשנות את התכנון כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי. יצוין- ששטח הממ"ד המוצע הנו מעל 9 מ"ר נטו כך שישנו שטח עיקרי נוסף מהמרחב המוגן, כך שיש להציג את מיקומו המדויק ע"מ לבחון באם הנו עומד בתקנות סטיה ניכרת. מחסן\חדר מערכות: החריגות ייבחנו עפ"י תקנות סטיה ניכרת. חריגה מקו בניין צידי: מותרת חריגה מקו בניין צידי לקיר ללא פתחים ובלבד שישאר מרווח של 2.70 בין הבניין לגבול החלקה, המוצע בבקשה חורג מעט ונותר מרווח של 2.64 מ' , יש לתקן לאחר תכנון חלופי לממ"ד כפי שפורט. חריגה מקו בניין אחורי: מותרת חריגה מקו אחורי לקיר ללא פתחים עד 30% או פחות במקרה דינן מדובר במרווח של 5.00 מ' ומותרת עפ"י זה חריגה של 1.50 מ' לקיר ללא פתחים. המוצע לא עומד בתנאי זה היות ומוצעת חריגה ברוחב של כ- 2.00 מ' ועוד ישנו פתח שלא כלול בהיתר זה דבר שאינו מקובל היות ומדובר בבנייני של המבקש ויש להציע פתח זה כחלק מהבקשה, אך היות ופתח זה אינו מאושר לא ניתן להאירו ולבטלו ולצמצם את החריגה לעמידה במותר לקיר		

ללא פתחים, כמו"כ לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת למחסן. מס' קומות: ללא תוספת קומות. גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה: *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. ש. עיקרי: מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד ומבואת גישה לממ"ד, מכח הקלות כמותיות. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $6\% \times 696$ (שטח החלקה לאחר ההפקעה) = 41.76 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 6 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו הינו שווה לכל תתי החלקות. שטח מותר: 6.96 מ"ר לכל תת חלקה. שטח מוצע: 7.79 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות. יצוין כי ע"מ להשתמש בהקלה כמותית יש להציג טבלה של ההיתרים שהופקו בחלקה, להוכיח שהשטח המאושר לא עובר את זכויות הבניה המותרות ובכלל זאת שטרם השתמשו ב- 6% הקלה כמותית		

וכן באם היה שימוש בשטח עיקרי נותר לצורך שטחי שירות. כמו"כ השטח המוצע חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות המותרות ונמצא כי חסרות חתימות שכנים עבור שימוש בשטח משותף כפי שיפורט בסעיף תימוכין קניינים עוד יאמר כי שטחי הבניה כי בנוסף לכך ששטחי הבניה חורגים מהמותר , הממ"ד המוצע כעת מייצר שטח כלוא בין 3 קירות ובכך יש לחשבו כשטח עיקרי , כעת דרישה זו לא רלוונטית היות והממ"ד המוצע לא מאושר במיקום הנוכחי ויש להציע חלופה עפ"י המצוין בהרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד, אחסנה וחדר מערכות, יפורט בכל סעיף בנפרד. מוצע בבקשה: 28.60 מ"ר. ממ"ד: קומת כניסה מפלס +0.00: לעניין שטחי הבניה נמצא כי הממ"ד המוצע לא חורג מהמותר וכל השטח החורג מ-9.00 מ"ר המותרים חושב כשטח עיקרי כנדרש. אך כפי שפורט בסעיף קווי בניין התכנון המוצע לא מקובל ויש להציע ממ"ד צמוד לבינוי הקיים ללא מבואת מעבר ובשמירה על המרווח המותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר כפי שפורט לעיל. לרבות הצגת מיקום מדויק לשטח העיקרי הנוסף ועמידה בתקנות. עוד יצוין כי הממ"ד המוצע כעת מייצר שטח כלוא בין 3 קירות. מחסנים: מוצע הגדלת מחסן קיים כאשר השטח המוצע כולל למחסן הקיים +המוצע הינו 19.16 מ"ר.		

פורסמה הקלה למחסן בשטח של 20 מ"ר. יצוין כי המחסן כפי שמוצע כעת לא מאושר היות ולא עומד בתקנות סטיה ניכרת כפי שהובהר בסעיף קווי בניין ועוד כי המחסן המוצע הינו ע"ח שטח משותף ללא החתימות הנדרשות יצוין כי למרות שהתקבלו החתימות הנדרשות עבור הממ"ד אין זה מצדיק שימוש בשטח זה עבור מחסן ללא החתימות הנדרשות היות ומדובר בשטח משותף ומה גם כי חלק מהמחסן מוצע ע"ג שטח משותף ועוד כי לא הוצגה תכנית צל עבור יתר הדיירים להם אין מחסן בבניין. חדר טכני: עפ"י תכנית המתאר מותר 2% עבור חדרים טכניים. סה"כ מותר עפ"י חישוב שטח החלקה : 2% מתוך 696 הינו 13.92 מ"ר. ישנו שימוש עבור חדר מונים בשטח של כ-8.00 מ"ר וכמו"כ ישנו חדר הסקה גדול בקומה זו. מוצע בבקשה: 3.39 מ"ר, נראה כי חורג מהמותר עפ"י החישוב שבוצע. ומה עוד כי מדובר בשטח משותף הכלוא תחת הממ"ד המוצע, לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש. על ע"ב להציג את שטחי השירות שאושרו בהיתרים קודמים בבניין ולהוכיח לעניין שטחי השירות האם כבר נוצלו 8% לכלל הדירות וכן לגבי ה-2%, באם השתמשו בהקלה כמותית של 20 מ"ר למחסן ורק אז ניתן לדעת באם נותרו שטחים עודפים מדרגות פיתוח בחזית צפונית ככניסה נוספת לדירה- האם זה מאושר בהיתר, באם לא אזי לא עומדים בתקנות ויש לסמן להריסה. פתחים: פתחים מוצעים ייבדקו ע"י ר"צ לאחר תיקון ההרמוניקה היות ואינם מעודכנים בחזיתות בהתאם לתכניות הקומות, יש להשלים. פרגולה: יש להסיר מהבקשה ולבצע בהתאם לתקנה 101. ריצוף חצר קיים: אם לא אושר בהיתר יש להציג כמוצע ולקבל 2/3 במידה וישנו היתר יש להמציאו ולהציגו בפני האגף.		

תימוכין קניינים: עבור ממ"ד: נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה כאשר 2/3 יהיו מתוך העמודה של המבקש. ישנן 6 תתי חלקות והתקבלה חתימה אחת נוספת מתוך העמודה, עומד בדרישה. עבור שימוש בשטח משותף: נדרש 2/3 חתימות שכנים, לא התקבלו החתימות הנדרשות ומוצע שימוש בשטח משותף עבור מחסנים וחדר טכני זאת עודו כי התקבלו 2 התנגדויות לעניין זה. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים: לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברחובות המוגדרים לשימור ולא נמצא במתחמי שימור. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד, הגדלת הדירה, הגדלת מחסן קיים וחדר טכני. עפ"י הבדיקה נמצא כי הבקשה לא עומדות בתקנות סטיה ניכרת ועוד מוצע שימוש בשטח משותף ללא חתימות שכנים כנדרש. הממ"ד המוצע לא מקובל תכנונית ומייצר שטח כלוא בין 3 קירות ובכך יש לחשבו כשטח עיקרי, יש להציע חלופה אחרת בתיאום מול בוחנת הרישוי.		

התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. ומה גם כי לא התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות כמפורט להלן: עיקר טענות המתנגדים: שימוש בשטח משותף, התכנון המוצע מגביל את הגישה לחצר המשותפת של כלל דיירי הבניין ותסופח לטובת המבקש בלבד, הממ"ד המוצע הינו בשטח גדול מהמותר וכו'.. תגובת האגף: לעניין שימוש בשטח משותף אכן לא התקבלו החתימות הנדרשות ולכן בשלב זה לא מאושר למבקש שימוש בשטח המשותף שאינו עבור ממ"ד בלבד. התכנון המוצע אכן לא מאושר ויש להציע חלופה אחרת בתיאום מול הצוות המקצועי.		
הקלה לתוספת ממ"ד עבור שיפור מיגון ובחריגה מקווי בנין - הקלה להרחבת מחסן קיים עד 20 מ"ר - חריגה מקו בנין צידי בקיר ללא פתחים עד 30% ובקיר עם פתחים עד 10% - חריגה מקו בנין אחורי בקיר ללא פתחים עד 40% מהמרווח - הקלה כמותית לתוספת בניה 6% משטח המגרש בחלק היחסי - הקלה לתוספת חדר מערכות 2% משטח המגרש -	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור פיקוד העורף הג"א	

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד, הגדלת הדירה, הגדלת מחסן קיים וחדר טכני.

עפ"י הבדיקה נמצא כי הבקשה לא עומדות בתקנות סטיה ניכרת ועוד מוצע שימוש בשטח משותף ללא חתימות שכנים כנדרש.

הממ"ד המוצע לא מקובל תכנונית ומייצר שטח כלוא בין 3 קירות ובכך יש לחשבו כשטח עיקרי, יש להציע חלופה אחרת בתיאום מול בוחנת הרישוי.

התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.

ומה גם כי לא התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור הממ"דים ומחסן\חדר טכני בקומת העמודים.

ממ"ד: החריגות ייבחנו עפ"י מדיניות מהנדס עיר.

חריגה מקו בניין צידי: החריגה לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום, המוצע בבקשה לא עומד בתנאי זה ויש להצמיד את הממ"ד לדירת המבקש בכפוף לעמידה בתנאי זה.

חריגה מקו בניין אחורי: החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום, המוצע אומנם לא חורג מכך אך התכנון המוצע לא מקובל ויש לשנות את התכנון כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי.

יצוין- ששטח הממ"ד המוצע הנו מעל 9 מ"ר נטו כך שישנו שטח עיקרי נוסף מהמרחב המוגן, כך שיש להציג את מיקומו המדויק ע"מ לבחון באם הנו עומד בתקנות סטיה ניכרת.

מחסן\חדר מערכות: החריגות ייבחנו עפ"י תקנות סטיה ניכרת.

חריגה מקו בניין צידי: מותרת חריגה מקו בניין צידי לקיר ללא פתחים ובלבד שישאר מרווח של 2.70 בין הבניין לגבול החלקה, המוצע בבקשה חורג מעט ונותר מרווח של 2.64 מ', יש לתקן לאחר תכנון חלופי לממ"ד כפי שפורט.

חריגה מקו בניין אחורי: מותרת חריגה מקו אחורי לקיר ללא פתחים עד 30% או פחות במקרה דינן מדובר במרווח של 5.00 מ' ומותרת עפ"י זה חריגה של 1.50 מ' לקיר ללא פתחים.

המוצע לא עומד בתנאי זה היות ומוצעת חריגה ברוחב של כ-2.00 מ' ועוד ישנו פתח שלא כלול בהיתר זה דבר שאינו מקובל היות ומדובר בבינוי של המבקש ויש להציע פתח זה כחלק מהבקשה, אך היות ופתח זה אינו מאושר לא ניתן להאירו ולבטלו ולצמצם את החריגה לעמידה במותר לקיר ללא פתחים, כמו"כ לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת למחסן.

שטחי בניה:

*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.

*השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות.

ש. עיקרי:

מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד ומבואת גישה לממ"ד, מכח הקלות כמותיות.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב: 6% x 696 (שטח החלקה לאחר ההפקעה) = 41.76 מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה: 6 יח"ד.

חלק יחסי לכל דירה: החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו הינו שווה לכל תתי החלקות.

שטח מותר: 6.96 מ"ר לכל תת חלקה.

שטח מוצע: 7.79 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות.

יצוין כי ע"מ להשתמש בהקלה כמותית יש להציג טבלה של ההיתרים שהופקו בחלקה, להוכיח שהשטח המאושר לא עובר את זכויות הבניה המותרות ובכלל זאת שטרם השתמשו ב- 6% הקלה כמותית

וכן באם היה שימוש בשטח עיקרי נותר לצורך שטחי שירות.

כמו"כ השטח המוצע חורג מהמותר עפ"י הקלות כמותיות המותרות ונמצא כי חסרות חתימות שכנים עבור שימוש בשטח משותף כפי שיפורט בסעיף תימוכין קניינים עוד יאמר כי שטחי הבניה כי בנוסף לכך ששטחי הבניה חורגים מהמותר, הממ"ד המוצע כעת מייצר שטח כולו בין 3 קירות ובכך יש לחשבו כשטח עיקרי, כעת דרישה זו לא רלוונטית היות והממ"ד המוצע לא מאושר במיקום הנוכחי ויש להציע חלופה עפ"י המצוין בהרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי.

ממ"ד:

קומת כניסה מפלס +0.00:

לעניין שטחי הבניה נמצא כי הממ"ד המוצע לא חורג מהמותר וכל השטח החורג מ-9.00 מ"ר המותרים חושב כשטח עיקרי כנדרש.

אך כפי שפורט בסעיף קווי בניין התכנון המוצע לא מקובל ויש להציע ממ"ד צמוד לבינוי הקיים ללא מבואת מעבר ובשמירה על המרווח המותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר כפי שפורט לעיל.

לרבות הצגת מיקום מדויק לשטח העיקרי הנוסף ועמידה בתקנות.

עוד יצוין כי הממ"ד המוצע כעת מייצר שטח כלוא בין 3 קירות.

מחסנים:

מוצע הגדלת מחסן קיים כאשר השטח המוצע כולל למחסן הקיים +המוצע הינו 19.16 מ"ר.

פורסמה הקלה למחסן בשטח של 20 מ"ר.

יצוין כי המחסן כפי שמוצע כעת לא מאושר היות ולא עומד בתקנות סטיה ניכרת כפי שהובהר בסעיף קווי בניין ועוד כי המחסן המוצע הינו ע"ח שטח משותף ללא החתימות הנדרשות יצוין כי למרות שהתקבלו החתימות הנדרשות עבור הממ"ד אין זה מצדיק שימוש בשטח זה עבור מחסן ללא החתימות הנדרשות היות ומדובר בשטח משותף ומה גם כי חלק מהמחסן מוצע ע"ג שטח משותף ועוד כי לא הוצגה תכנית צל עבור יתר הדיירים להם אין מחסן בבניין.

חדר טכני:

עפ"י תכנית המתאר מותר 2% עבור חדרים טכניים.

סה"כ מותר עפ"י חישוב שטח החלקה : 2% מתוך 696 הינו 13.92 מ"ר.

ישנו שימוש עבור חדר מונים בשטח של כ-8.00 מ"ר וכמו"כ ישנו חדר הסקה גדול בקומה זו.

מוצע בבקשה: 3.39 מ"ר, נראה כי חורג מהמותר עפ"י החישוב שבוצע.

ומה עוד כי מדובר בשטח משותף הכלוא תחת הממ"ד המוצע, לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש.

על ע"ב להציג את שטחי השירות שאושרו בהיתרים קודמים בבניין ולהוכיח לעניין שטחי השירות האם כבר נוצלו 8% לכלל הדירות וכן לגבי ה-2%, באם השתמשו בהקלה כמותית של 20 מ"ר למחסן ורק אז ניתן לדעת באם נותרו שטחים עודפים

מדרגות פיתוח בחזית צפונית ככניסה נוספת לדירה- האם זה מאושר בהיתר, באם לא אזי לא עומדים בתקנות ויש לסמן להריסה.

פתחים: פתחים מוצעים ייבדקו ע"י ר"צ לאחר תיקון ההרמוניקה היות ואינם מעודכנים בחזיתות בהתאם לתכניות הקומות, יש להשלים.

פרגולה: יש להסיר מהבקשה ולבצע בהתאם לתקנה 101.

ריצוף חצר קיים: אם לא אושר בהיתר יש להציג כמוצע ולקבל $2/3$ במידה וישנו היתר יש להמציאו ולהציגו בפני האגף.

תימוכין קניינים:

עבור ממ"ד: נדרש $1/3$ מבעלי הזכויות בחלקה כאשר $2/3$ יהיו מתוך העמודה של המבקש.

ישנן 6 תתי חלקות והתקבלה חתימה אחת נוספת מתוך העמודה, עומד בדרישה.

עבור שימוש בשטח משותף: נדרש $2/3$ חתימות שכנים, לא התקבלו החתימות הנדרשות ומוצע שימוש בשטח משותף עבור מחסנים וחדר טכני זאת עודו כי התקבלו 2 התנגדויות לעניין זה.

יודגש כי 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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2016/0172.01</u>
מספר סידורי	<u>112</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסות וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סרגה ראובן יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מימרן קרול שרה סליה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הרוסמרין 4, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2073	תחילת תוקף	12/08/1976			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			
5690	תחילת תוקף	09/11/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

מנתוני המערכת היתר הבנייה האחרון מס 2016/172 לטובת תוספת בניה ומרפסות בקומה א', קיימים היתרי בנייה נוספים.

מהות הבקשה המוצעת:

בבנין בן 4 קומות רב כניסות ורב דירות מבקשים בכניסה מס' 4 עבור דירה מס' 2 בקומה א' מפלס

2.52+, מבקשים בנייה בשונה מנספח בינוי הכוללת מרפסת זיז בחזית צפונית ובניית תוספת ומרפסת על עמודים בחזית דרומית בנוסף לממ"ד.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה בדבר תוספת ממ"ד -עבור תוספת מיגון"

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי"

"תוספת מרפסת זיז -בשונה מנספח בינוי"

"תוספת פתחים -בשונה מנספח בינוי."

"הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד"

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס 3. משלוח הודעות ע"פ סעיף 2ב' לחוק והליך פרסומי בוצעו באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
19/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	להלן התייחסות לבקשה ותיקונים נדרשים:
	קווי בניין:
	התקבל תיק קווי בניין מס' 2022/7044 מהמחלקה למידע תכנוני מיום 09/01/2023, להלן נתוני הבדיקה:
	נמצאו חריגות מקו הבניין לעניין מרפסת זיז בחזית דרומית- לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין אך פורסמה הקלה "תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי, יש להשלים הליך פרסומי אך זה יוחלט סופית לאחר תיקון הבקשה והשלמת הנדרש, ראה סעיף מרפסות.

שטחי בנייה: שטחים עיקריים: השטח העיקרי המותר: ע"פ נספח בינוי תוספת שטח עיקרי המותר הינו 31.27 מ"ר. שטח המותר כולל את צירוף המרפסות המוצעות ללא מרפסות השירות לטובת זה ניתנו שטחי שירות בנפרד. ע"פ חישוב ע"ב שטח עיקרי המוצע הינו 53.19 מ"ר. נראה כי עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח כנדרש. שטחי שרות: מוצע בבקשה שטח שירות לטובת ממ"ד בחזית הדרומית, הממ"ד מוצע בנוסף לשטחים ע"פ תקנות כאשר שטחי השירות המוצעים בבקשה כוללים אך ורק שטחים למרפסות ומחסנים כאשר חלקו נסמך על מקלט קיים. ממ"ד: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחזית דרומית הממ"ד מוצע ע"ג תוספת ע"פ נספח בינוי כאשר תוספת זו פוגעת באפשרות השכנים מעל לקבלת את הבינוי המאושר ע"פ נספח. בנוסף לא הוצגה תכנית צל לעמודה הנוכחית ולזו הצמודה באותה כניסה, על עורך הבקשה להציג תכנית צל ברת יישום אשר מציגה סימטריות לבינוי המוצע לבין הבינוי הקיים או להציג בינוי כפי שאושר לשכן הצמוד בהיתר 2016/172.00, בנוסף לכך יש לקבל הסכמת השכנים הפוזיטיבית משני צדדי הכניסה לשינוי המוצע מנספח הבינוי.		

מרפסות: לדירה זו ע"פ נספח מאושרים 16.76 מ"ר לטובת המרפסות. חזית צפונית מוצע מרפסת על עמודים אשר מוצעת התחום קווי הבניין אך בגודלה שונה מנספח בינוי, גודל המרפסת הינו כ- 10.19 מ"ר כאשר מוצע בנספח 10.01 מ"ר, מרפסת זו תואמת נספח בינוי ובתחום קווי הבניין - לכן ניתן לאשר בכפוף לדיוק המידות. חזית דרומית מוצע מרפסת בגודל של כ- 6.84 מ"ר הדומה בגודלה לנספח הבינוי אך אין לאשר מהסיבות הבאות להלן הממצאים: לא הוצגה תכנית צל למרפסת המוצעת לכלל הדירות בכניסה ואשר מבטיחה סימטריה ועמידה בשטחים המותרים לכלל הדירות. יש להציג ע"ג ההרמוניקה קו מידה, חישוב ולהציג שאכן עומד בתקנות סטיה ניכרת בנייה במרווחים המרפסת לא תואמת את מיקום המרפסת ע"פ נספח – פורסמה הקלה לעניין זה, אך לא הוצגה תכנית צל למיקום החדש לכלל הדיירים ולא נתנו התייחסות למרפסות בצמד. המרפסת המוצעת מהווה פגיעה מחזות המבנה כיוון שהשכן בנה בשונה מנספח בינוי בצורה שונה אך לא חרג מקוו הבניין לכן יש להתאים את המוצע בבקשה זו למאוסר בתיק 2016/172.00 או להציג פתרון ראוי לתכנית צל אשר ייתן בסופו של דבר חזית כללית סימטרית לרבות פתרון למרפסות ולממ"דים. ע"פ סעיף 9'ה' לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבניין ותישמר חזית הבניין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר- יש לעמוד בסעיף זה. הערה כללית למרפסות, בנוסף למצוין לעיל: לא ניתן לבקש מרפסת על עמודים, אלא אם כן זה תואם נספח. יש להציג צמד מרפסות ע"י מעטפת והסכמת השכן הרלוונטי .		

להוכיח שהגובה מהקרקע עומד בתקנות (במרפסות שלא תואמות נספח) לאחר השלמת כלל הממצאים להלן, המרפסת תיבחן שנית באם ניתן לאשרה ובאם ישנו צורך בביצוע הליך פרסומי. חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להתאים את הפתחים המוצעים במדויק לכפי כקיים בשטח ע"פ המאושר וע"פ הקיים וכן להתאים הפתחים המוצעים לקיים בחזית. ע"פ סעיף 9' חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת אבן הקיים ע"י בעלי כל הדירות בעמודה שמעל החללים ועל חשבונם. חללים אלו יהיו שטח משותף לכל הדיירים - הוצג כנדרש ע"פ סעיף זה. שלביות בנייה ע"פ סעיף 11 תוספות הבנייה לחזיתות חיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות. התוספות לחזיתות פנימיות תעשנה בהינף אחד לפי עמודות. פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד- כנדרש. תימוכין קנייניים היות ובונים בשונה מנספח הבינוי יש להוכיח שישנם תימוכין קנייניים לממ"ד ע"פ הנהוג. על ע"ב לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. 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: 5690 תחילת תוקף: 09/11/1999 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות: 5690 תחילת תוקף 09/11/1999 אזור מגורים מיוחד תקנות התכנון והבניה סעיף הקלות / סטייה ניכרת: אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט, להלן התאמת התכנית שהוגשה במפלס +2.52 לנספח הבינוי: בחזית הצפונית מוצע הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי לטובת מעבר למרפסת מוצעת- המוצע תואם נספח בינוי	19/08/2024	חוות דעת תכנונית

ופורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע- כנדרש. בנוסף בחזית זו מוצע מרפסת על עמודים אשר לא תואמת את הגודל המרפסת המוצעת בנספח- פורסמו הקלות הבאות- "הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד ותוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי". (ראה פירוט בסעיף מרפסות) חזית דרומית מוצע תוספת בינוי לדירה קיימת והפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בהמשך למטבח, מוצע כשטח עיקרי תואם נספח- פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע – כנדרש. בנוסף מוצע בחזית זו מרפסת זיז הדומה בגודלה לנספח בינוי אך שונה במיקומה כלומר עורך הבקשה מציע את המרפסת זיז במיקום שונה מהנספח פורסמה הקלה "תוספת מרפסת זיז-בשונה מנספח בינוי". - מוצע ממ"ד בשונה מנספח בינוי במקום תוספת שטח עיקרי ומרפסת ע"פ נספח בינוי, כאשר לא הוצגה תכנית צל לקומות מעל או לעמודה הצמודה באותה כניסה, לא התקבלה הסכמתם הפוזיטיבית לשינוי מנספח והתחייבו לבנות בעתיד בהתאם. * התייחסות השינוי המוצע בבינוי איננו תואם את דירה 1 הצמודה באותה כניסה ואשר כבר קיבלו היר בניה בתיק 2016/172.00 אשר גם הם בנו בשונה מנספח הבינוי אך לא בהתאם למוצע בבקשה הנוכחית, כך שהסימטריה שהתכוונה אליה התב"ע לא נשמרת ואין בבקשה התייחסות לכך. קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מס' 2022/7044 מהמחלקה למידע תכנוני מיום 09/01/2023, להלן נתוני הבדיקה: נמצאו חריגות מקו הבניין לעניין מרפסת זיז בחזית דרומית- לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין אך פורסמה הקלה "תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי, יש להשלים הליך פרסומי אך זה יוחלט סופית לאחר תיקון הבקשה והשלמת הנדרש, ראה סעיף מרפסות. שטחי בנייה:		

שטחיים עיקריים: השטח העיקרי המותר: ע"פ נספח בינוי תוספת שטח עיקרי המותר הינו 31.27 מ"ר. שטח המותר כולל את צירוף המרפסות המוצעות ללא מרפסות השירות לטובת זה ניתנו שטחי שירות בנפרד. ע"פ חישוב ע"ב שטח עיקרי המוצע הינו 53.19 מ"ר. נראה כי עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח כנדרש. שטחי שירות: מוצע בבקשה שטח שירות לטובת ממ"ד בחזית הדרומית, הממ"ד מוצע בנוסף לשטחים ע"פ תקנות כאשר שטחי השירות המוצעים בבקשה כוללים אך ורק שטחים למרפסות ומחסנים כאשר חלקו נסמך על מקלט קיים. מס' יח"ד ע"פ סעיף 9 (ד) לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין הרחבת יח"ד הקיימות. תירשם על כך הערת אזהרה. ממ"ד: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחזית דרומית הממ"ד מוצע ע"ג תוספת ע"פ נספח בינוי כאשר תוספת זו פוגעת באפשרות השכנים מעל לקבלת את הבינוי המאושר ע"פ נספח. בנוסף לא הוצגה תכנית צל לעמודה הנוכחית ולזו הצמודה באותה כניסה, על עורך הבקשה להציג תכנית צל ברת יישום אשר מציגה סימטריות לבינוי המוצע לבין הבינוי הקיים או להציג בינוי כפי שאושר לשכן הצמוד בהיתר 2016/172.00, בנוסף לכך יש לקבל הסכמת השכנים הפוזיטיבית משני צדדי הכניסה לשינוי המוצע מנספח הבינוי.		

מרפסות: לדירה זו ע"פ נספח מאושרים 16.76 מ"ר לטובת המרפסות. חזית צפונית מוצע מרפסת על עמודים אשר מוצעת התחום קווי הבניין אך בגודלה שונה מנספח בינוי, גודל המרפסת הינו כ- 10.19 מ"ר כאשר מוצע בנספח 10.01 מ"ר, מרפסת זו תואמת נספח בינוי ובתחום קווי הבניין - לכן ניתן לאשר בכפוף לדיוק המידות. חזית דרומית מוצע מרפסת בגודל של כ- 6.84 מ"ר הדומה בגודלה לנספח הבינוי אך אין לאשר מהסיבות הבאות להלן הממצאים: לא הוצגה תכנית צל למרפסת המוצעת לכלל הדירות בכניסה ואשר מבטיחה סימטריה ועמידה בשטחים המותרים לכלל הדירות. יש להציג ע"ג ההרמוניקה קו מידה, חישוב ולהציג שאכן עומד בתקנות סטיה ניכרת בנייה במרווחים המרפסת לא תואמת את מיקום המרפסת ע"פ נספח – פורסמה הקלה לעניין זה, אך לא הוצגה תכנית צל למיקום החדש לכלל הדיירים ולא נתנו התייחסות למרפסות בצמד. המרפסת המוצעת מהווה פגיעה מחזות המבנה כיוון שהשכן בנה בשונה מנספח בינוי בצורה שונה אך לא חרג מקווי הבניין לכן יש להתאים את המוצע בבקשה זו למאושר בתיק 2016/172.00 או להציג פתרון ראוי לתכנית צל אשר ייתן בסופו של דבר חזית כללית סימטרית לרבות פתרון למרפסות ולממ"דים. ע"פ סעיף 9ה' לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבניין ותישמר חזית הבניין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר- יש לעמוד בסעיף זה. לאחר השלמת כלל הממצאים להלן, המרפסת תיבחן שנית באם ניתן לאשרה ובאם ישנו צורך בביצוע הליך פרסומי. הערה כללית למרפסות, בנוסף למצוין לעיל:		

לא ניתן לבקש מרפסת על עמודים, אלה אם כן זה תואם נספח. יש להציג צמד מרפסות ע"י מעטפת והסכמת השכן הרלוונטי . להוכיח שהגובה מהקרקע עומד בתקנות (במרפסות שלא תואמות נספח) חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להתאים את הפתחים המוצעים במדויק לכפי כקיים בשטח ע"פ המאושר וע"פ הקיים וכן להתאים הפתחים המוצעים לקיים בחזית. ע"פ סעיף 9' חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת אבן הקיים ע"י בעלי כל הדירות בעמודה שמעל החללים ועל חשבונם. חללים אלו יהיו שטח משותף לכל הדיירים - הוצג כנדרש ע"פ סעיף זה. שלביות בנייה ע"פ סעיף 11 תוספות הבנייה לחזיתות חיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות. התוספות לחזיתות פנימיות תעשנה בהינף אחד לפי עמודות. פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד- כנדרש. תימוכין קנייניים היות ובונים בשונה מנספח הבינוי יש להוכיח שישנם תימוכין קנייניים לממ"ד ע"פ הנהוג. תנאים להכנה לדיון: איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 01/07/2024 ע"י אלגרבל'י טליה.		

אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 13/05/2024 ע"י כהנה ענבל סבי.		
הקלה בדבר תוספת ממ"ד -עבור תוספת מיגון הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי תוספת מרפסת זיז -בשונה מנספח בינוי תוספת פתחים -בשונה מנספח בינוי. הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	רישום הערת אזהרה ע"י מגישי התכנית	10
	תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה- צמוד לתוואי הרכבת הקלה	11
	תנאי בתכנית החלה- תיאום עם חברת הבזק על מנת שלא לפגוע בתשתיות קיימות בשטח.	12
	תיאום עם רשות העתיקות.	13
	ע"פ סעיף 9.ט.10 תיאום מול מח' להסדרי תנועה וקבלת אישורה למיקום העמודים בשטח החניה המקורה.	14
	יש לצרף תכנון הקונסטרוקציה לתוספות הבניה לעמודה כולה לפי סעיף ט 7	15
	אישור הסדרי תנועה שהעמודים המוצעים לא פוגעים בחניה הקיימת- סעיף ט(10)	16

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

להלן התייחסות לבקשה ותיקונים נדרשים:

קווי בניין:

התקבל תיק קווי בניין מס' 2022/7044 מהמחלקה למידע תכנוני מיום 09/01/2023, להלן נתוני הבדיקה:

נמצאו חריגות מקו הבניין לעניין מרפסת זיז בחזית דרומית- לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין אך פורסמה הקלה "תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי, יש להשלים הליך פרסומי אך זה יוחלט סופית לאחר תיקון הבקשה והשלמת הנדרש, ראה סעיף מרפסות.

שטחי בנייה:

שטחים עיקריים:

השטח העיקרי המותר: ע"פ נספח בינוי תוספת שטח עיקרי המותר הינו 31.27 מ"ר.

שטח המותר כולל את צירוף המרפסות המוצעות ללא מרפסות השירות לטובת זה ניתנו שטחי שירות בנפרד.

ע"פ חישוב ע"ב שטח עיקרי המוצע הינו 53.19 מ"ר.

נראה כי עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח כנדרש.

שטחי שרות:

מוצע בבקשה שטח שירות לטובת ממ"ד בחזית הדרומית, הממ"ד מוצע בנוסף לשטחים ע"פ תקנות כאשר שטחי השירות המוצעים בבקשה כוללים אך ורק שטחים למרפסות ומחסנים כאשר חלקו נסמך על מקלט קיים.

ממ"ד:

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחזית דרומית הממ"ד מוצע ע"ג תוספת ע"פ נספח בינוי כאשר תוספת זו פוגעת באפשרות השכנים מעל לקבלת את הבינוי המאושר ע"פ נספח.

בנוסף לא הוצגה תכנית צל לעמודה הנוכחית ולזו הצמודה באותה כניסה, על עורך הבקשה

להציג תכנית צל ברת יישום אשר מציגה סימטריות לבינוי המוצע לבין הבינוי הקיים או להציג בינוי כפי שאושר לשכן הצמוד בהיתר 2016/172.00, בנוסף לכך יש לקבל הסכמת השכנים הפוזיטיבית משני צדדי הכניסה לשינוי המוצע מנספח הבינוי.

מרפסות:

לדירה זו ע"פ נספח מאושרים 16.76 מ"ר לטובת המרפסות.

חזית צפונית מוצע מרפסת על עמודים אשר מוצעת התחום קווי הבניין אך בגודלה שונה מנספח בינוי, גודל המרפסת הינו כ- 10.19 מ"ר כאשר מוצע בנספח 10.01 מ"ר, מרפסת זו תואמת נספח בינוי ובתחום קווי הבניין - לכן ניתן לאשר בכפוף לדיוק המידות.

חזית דרומית מוצע מרפסת בגודל של כ- 6.84 מ"ר הדומה בגודלה לנספח הבינוי אך אין לאשר מהסיבות הבאות להלן הממצאים:

לא הוצגה תכנית צל למרפסת המוצעת לכלל הדירות בכניסה ואשר מבטיחה סימטריה ועמידה בשטחים המותרים לכלל הדירות.

יש להציג ע"ג ההרמוניקה קו מידה, חישוב ולהציג שאכן עומד בתקנות סטיה ניכרת בנייה במרווחים

המרפסת לא תואמת את מיקום המרפסת ע"פ נספח – פורסמה הקלה לעניין זה, אך לא הוצגה תכנית צל למיקום החדש לכלל הדיירים ולא נתנו התייחסות למרפסות בצמד.

המרפסת המוצעת מהווה פגיעה מחזות המבנה כיוון שהשכן בנה בשונה מנספח בינוי בצורה שונה אך לא חרג מקווי הבניין לכן יש להתאים את המוצע בבקשה זו למאוסר בתיק 2016/172.00 או להציג פתרון ראוי לתכנית צל אשר ייתן בסופו של דבר חזית כללית סימטרית לרבות פתרון למרפסות ולממ"דים.

ע"פ סעיף 9' לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבניין ותישמר חזית הבניין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר- יש לעמוד בסעיף זה.

הערה כללית למרפסות, בנוסף למצוין לעיל:

לא ניתן לבקש מרפסת על עמודים, אלה אם כן זה תואם נספח.

יש להציג צמד מרפסות ע"י מעטפת והסכמת השכן הרלוונטי .

להוכיח שהגובה מהקרקע עומד בתקנות (במרפסות שלא תואמות נספח)

לאחר השלמת כלל הממצאים להלן, המרפסת תיבחן שנית באם ניתן לאשרה ובאם ישנו צורך בביצוע הליך פרסומי.

חסרים גרפיים בהרמוניקה:

יש להתאים את הפתחים המוצעים במדויק לכפי כקיים בשטח ע"פ המאושר וע"פ הקיים וכן להתאים הפתחים המוצעים לקיים בחזית.

ע"פ סעיף 9' חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת אבן הקיים ע"י בעלי כל הדירות בעמודה שמעל החללים ועל חשבונם. חללים אלו יהיו שטח משותף לכל הדיירים - הוצג כנדרש ע"פ סעיף זה.

שלביות בנייה

ע"פ סעיף 11 תוספות הבנייה לחזיתות חיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות.

התוספות לחזיתות פנימיות תעשנה בהינף אחד לפי עמודות. פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד- כנדרש.

תימוכין קנייניים

היות ובונים בשונה מנספח הבינוי יש להוכיח שישנם תימוכין קנייניים לממ"ד ע"פ הנהוג.

על ע"ב לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם.

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

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2002/0430.04</u>
מספר סידורי	<u>113</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן זקרי פפי
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה סטפן
מתכנן השלד	ברושינסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

יהודה ליאו פיקרד 13, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29935	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
א5053	תחילת תוקף	17/03/1997			
א5053	תחילת תוקף	17/03/1997	114	אזור מגורים מיוחד	1898
7347	תחילת תוקף	11/12/2001			

תאור הבקשה

היתר מקורי:

קיים היתר לבינוי הקיים, מס' היתר 2002/430 לבניין חדש המכיל 16 יח"ד בעל 5 קומות.

מוצע הבקשה:

מוצעת תוספת על הגג בהמשך לבינוי קיים מכוח 5%.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה:

"תוספת בניה במסגרת השלמת דירת גג 5%".

בבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

בבקשה זו התקבלו התנגדויות ראה מטה.

מידע קודם

מתאריך	
19/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	כיוון שאיננה מהווה שיפור אדריכלי במכונת המוצעת וכן יש לבצע תיקונים כמפורט להלן:
	נספח בינוי:
	קיים נספח בינוי מס 1, בקנ"מ 250:1- הנספח הינו שותק לכן מחייב.
	מוצע בבקשה לא מכוח נספח הבינוי אלא מכוח 5% השלמת דירת גג, לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי אך פורסמה הקלה לבניה במסגרת השלמת דירת גג, ניתן לראות בה כמספיקה.
	קווי בניין:
	הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.
	(מגרש 114).

נראה כי המוצע אינו חורג מקו הבניין. שטחי בניה – שטחים עיקריים : 5% השלמת דירת גג: מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר-כפופה כנדרש *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- קיים פתח שירות יציאה לגג בהמשך לחדר המדרגות המשותפות. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- בהיתר מס 2002/430 לבניין חדש המכיל 16 יח"ד. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב- בוצעה הקלה לבניה במסגרת השלמת דירת גג, ניתן לראות בה כמספיקה. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. עפ"י חו"ד מנהל האגף יואל שבת " תוספת זו איננה מהווה שיפור אדריכלי שכן הינה מפרה את הסימטריה הקיימת על גג הבניין . בכדי שנוכל להמליץ ולאשר זאת יש תחילה לצרף לפחות את הדייר הצמוד לתוספת המבוקשת כך שיהיה צמד של בינוי על הגג כמו כן יש לבצע נסיגה מהבינוי המבוקש בחזית הדרומית כך שתשלב עם קו גרעין המדרגות הקיים . ותכנית צל לעמודה/כניסה הסמוכה באותו אופן" . על עורך הבקשה לבחון את הבינוי המוצע עם בוחנת הרישוי ולעמוד בתנאים אלו, ראה ע"ג הרמוניקה a מסומן בקו ירוק הנסיגה הנדרשת. חישוב : החישוב שהוצג ע"ג ההרמוניקה אינו מציג את כל דירות הגג הקיימות בחלקה לכן על עורך הבקשה להציג את כלל דירות הגג הקיימות ולחלק כנדרש בין כל דירות הגג שווה בשווה. כאשר יש לציין שתכנית 7347 מאחדת תאי שטח 114, 115, 116 כך שבחלקה ישנם 7 בניינים		

על עורך הבקשה לבחון את הבינוי המוצע עם בוחנת הרישוי ולעמוד בתנאים אלו, ראה ע"ג הרמוניקה a מסומן בקו ירוק הנסיגה הנדרשת. חישוב : החישוב שהוצג ע"ג ההרמוניקה אינו מציג את כל דירות הגג הקיימות בחלקה לכן על עורך הבקשה להציג את כלל דירות הגג הקיימות ולחלק כנדרש בין כל דירות הגג שווה בשווה. כאשר יש לציין שתכנית 7347 מאחדת תאי שטח 114, 115, 116 כך שבחלקה ישנם 7 בניינים פתחים : הפתחים המוצעים אינם מהווים שיפור אדריכלים לכן על עורך הבקשה להתיישר באותו הקו של הפתחים הקיימים. 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/ פרסום. 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: 7347 תחילת תוקף: 11/12/2001	19/08/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה: 7347 תחילת תוקף: 11/12/2001 אזור מגורים מיוחד. (נבחן ע"פ תכנית זו) מס' תכנית שחלה בחלקה: 5053 א' תחילת תוקף: 17/03/1997 אזור מגורים מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 7347 אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי: קיים נספח בינוי מס 1, בקנ"מ 250:1- הנספח הינו שותק לכן מחייב. מוצע בבקשה לא מכוח נספח הבינוי אלא מכוח 5% השלמת דירת גג, לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי אך פורסמה הקלה לבניה במסגרת השלמת דירת גג, ניתן לראות בה כמספיקה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. (מגרש 114). נראה כי המוצע אינו חורג מקו הבניין. מספר קומות: המוצע הינו בהמשך לבינוי קיים על הגג לכן אין התייחסות להגדלת מס הקומות.		

שטחי בניה – שטחים עיקריים : 5% השלמת דירת גג: מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר-כפופה כנדרש *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- קיים פתח שירות יציאה לגג בהמשך לחדר המדרגות המשותפות. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- בהיתר מס 2002/430 לבניין חדש המכיל 16 יח"ד. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב- בוצעה הקלה לבניה במסגרת השלמת דירת גג, ניתן לראות בה כמספיקה. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. עפ"י חו"ד מנהל האגף יואל שבת " תוספת זו איננה מהווה שיפור אדריכלי שכן הינה מפרה את הסימטריה הקיימת על גג הבניין . בכדי שנוכל להמליץ ולאשר זאת יש תחילה לצרף לפחות את הדייר הצמוד לתוספת המבוקשת כך שיהיה צמד של בינוי על הגג כמו כן יש לבצע נסיגה מהבינוי המבוקש בחזית הדרומית כך שתשלב עם קו גרעין המדרגות הקיים . ותכנית צל לעמודה/כניסה הסמוכה באותו אופן" . על עורך הבקשה לבחון את הבינוי המוצע עם בוחנת הרישוי ולעמוד בתנאים אלו, ראה ע"ג הרמוניקה a מסומן בקו ירוק הנסיגה הנדרשת. חישוב : החישוב שהוצג ע"ג ההרמוניקה אינו מציג את כל דירות הגג הקיימות בחלקה לכן על עורך הבקשה להציג את כלל דירות הגג הקיימות ולחלק כנדרש בין כל דירות הגג שווה בשווה. כאשר יש לציין שתכנית 7347 מאחדת תאי שטח 114 , 115, 116 כך שבחלקה ישנם 7 בניינים		

תכנית: עפ"י התכנית החלה 5053 א' סעיף 13 ו(1) "תכנית הבניה בכל קומה מקומות המגורים לא יעלה על 65% משטח המגרש" הבניה המבוקשת הינה על גג קיים לכן אין התייחסות לסעיף זה. פתחים : הפתחים המוצעים אינם מהווים שיפור אדריכלים לכן על עורך הבקשה להתיישר באותו הקו של הפתחים הקיימים. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע: התקבל אישור ב- 04/06/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: סומן לא שייך בתאריך 07/01/2024.		
תוספת בניה במסגרת השלמת דירת גג 5%.	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
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שאיננה מהווה שיפור אדריכלי במכונת המוצעת וכן יש לבצע תיקונים כמפורט להלן:

נספח בינוי:

קיים נספח בינוי מס 1, בקנ"מ 1:250- הנספח הינו שותק לכן מחייב.

מוצע בבקשה לא מכוח נספח הבינוי אלא מכוח 5% השלמת דירת גג, לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי אך פורסמה הקלה לבניה במסגרת השלמת דירת גג, ניתן לראות בה כמספיקה.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

(מגרש 114).

נראה כי המוצע אינו חורג מקו הבניין.

שטחי בניה – שטחים עיקריים :

5% השלמת דירת גג:

מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים:

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר-כפופה כנדרש

*מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- קיים פתח שירות יציאה לגג בהמשך לחדר המדרגות המשותפות.

*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- בהיתר מס 2002/430 לבניין חדש המכיל 16 יח"ד.

*פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב- בוצעה הקלה לבניה במסגרת השלמת דירת גג, ניתן לראות בה כמספיקה.

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו.

עפ"י חו"ד מנהל האגף יואל שבת " תוספת זו איננה מהווה שיפור אדריכלי שכן הינה מפרה את הסימטריה הקיימת על גג הבניין .

בכדי שנוכל להמליץ ולאשר זאת יש תחילה לצרף לפחות את הדייר הצמוד לתוספת המבוקשת כך שיהיה צמד של בינוי על הגג כמו כן יש לבצע נסיגה מהבינוי המבוקש בחזית הדרומית כך שתשלב עם קו גרעין המדרגות הקיים .

ותכנית צל לעמודה/כניסה הסמוכה באותו אופן" .

על עורך הבקשה לבחון את הבינוי המוצע עם בוחנת הרישוי ולעמוד בתנאים אלו, ראה ע"ג הרמוניקה a מסומן בקו ירוק הנסיגה הנדרשת.

חישוב : החישוב שהוצג ע"ג ההרמוניקה אינו מציג את כל דירות הגג הקיימות בחלקה לכן על עורך הבקשה להציג את כלל דירות הגג הקיימות ולחלק כנדרש בין כל דירות הגג שווה בשווה.

כאשר יש לציין שתכנית 7347 מאחדת תאי שטח 114, 115, 116 כך שבחלקה ישנם 7 בניינים

על עורך הבקשה לבחון את הבינוי המוצע עם בוחנת הרישוי ולעמוד בתנאים אלו, ראה ע"ג הרמוניקה a מסומן בקו ירוק הנסיגה הנדרשת.

חישוב : החישוב שהוצג ע"ג ההרמוניקה אינו מציג את כל דירות הגג הקיימות בחלקה לכן על עורך הבקשה להציג את כלל דירות הגג הקיימות ולחלק כנדרש בין כל דירות הגג שווה בשווה.

כאשר יש לציין שתכנית 7347 מאחדת תאי שטח 114, 115, 116 כך שבחלקה ישנם 7 בניינים

פתחים :

הפתחים המוצעים אינם מהווים שיפור אדריכלים לכן על עורך הבקשה להתיישר באותו הקו של הפתחים הקיימים.

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/ פרסום.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2020/0701.01</u>
מספר סידורי	<u>114</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, ממ"ד, מרפסת זיז והכשרת מצב קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר סלמאן שמחה
עורך הבקשה	הנדסאי תמייב אילי יצחק
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הנוטרים 22, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4092	תחילת תוקף	25/04/1991	23	אזור מגורים מיוחד	1368

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 3 קומות מעל לקרקע וקומת מרתף, בעל גג שטוח ושלוש כניסות.

ברחוב הנוטרים 22.

גוש 30169 חלקה 23.

מוצב מוצע:

קומת מרתף מפלס -3.00:

מוצע תוספת שטח עיקרי וממ"ד בחזית הצפונית.

קומת כניסה +0.00:

מוצע הרחבת קומה קיימת הכוללת שטח עיקרי ממ"ד ומרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "חריגה מקו בניין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים"

2. "הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב"

3. "הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין ובנייתו במרחק של 0.35 מ"מ מקו הבניין"

4. "הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש"

5. "הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ במקום 1.50 מ"מ"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 2024/28/04 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 23.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
20/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
קיימות חריגות מקוו בנין אשר לא ברור מה מקור הזכויות עבורן.	

נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מס 8 מנחה מפורט: במפלס 3.00- מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. במפלס 0.00+ מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. בנוסף בקומה זו מוצע שטח עיקרי התואם נספח אך מוצג כקיים בנספח בינוי בשתי התב"עות, עורך הבקשה חישב שטח זה כעיקרי מוצע היות ולא מצא היתר בניה רלוונטי . שטחי בניה: ש. עיקרי: מתחת לכניסה הקובעת 3.00- מותר עפ"י נספח- 8.40 מ"ר. מוצע בבקשה- 15.57 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח. על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית. על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. מעל לכניסה הקובעת 0.00+ מותר עפ"י תב"ע- חזית צפונית 8.4 מ"ר .		

חזית דרומית 52 מ"ר. מוצע בבקשה- חזית צפונית 15.34 מ"ר. חזית דרומית 49.33 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות חזית צפונית- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח ובמסגרת קווי הבנין המותרים. על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית, במידה ויוכח מקור שטחים לחריגה. על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. חזית דרומית- עורך הבקשה מציג שטח זה כמוצע, ואילו בנספח השטח מוצג כקיים אך לא נמצא עבורו היתר רלוונטי לכן מכשירים אותו ע"ס זאת שמוצג כקיים בשתי התב"עות ואף בתכנית 3513 ישנו בינוי המוצע מעליו לדירות בעמודה. ע"פ סעיף 10 (ד) בתכנית 4029, תנאי למתן היתר בניה בבניין שבחלקה יהיה הסכמת כלל הדיירים על מתכונת ההרחבה, כאשר יש לבחור בין תוספות ע"פ 3513 או 4092, היות וכבר הופקו היתרים בבניין נשוא הבקשה והיות והתוספות אושרו ע"פ 4029 אזי כנראה שזו האופציה שנבחרה. ממ"ד: מפלס -3.00, +0.00 מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית. שטח העיקרי המחבר בין הקיים למוצע הינו חורג מהמותר לכן יש לצמצם למותר ולהצמיד את עמודת הממ"דים לקו הבניין בצמוד לתוספת. הוצגה תכנית צל לממ"דים המוצעים לעמודה הרלוונטית בלבד ללא התייחסות ליתר החזית.		

יש להתייחס להיתרים הקיימים, מיגון קיים לדירות הנוספות ותכנית צל רלוונטית לכלל הדירות בבנין היות ומדובר בבנין רכבת אשר יש לשמור בו על חזית אחידה. מרפסת: מוצעת מרפסת בחזית צפונית צידית אשר איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח והשאר מרווח של 2.70 מ', כך שיש לבטלה. כמו כן לא הוצג צמד מרפסות, לא הוצגה תכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בחזית. פתחים: על עורך הבקשה להתאים את כלל הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים, בכפוף לאישור ע"י ר"צ לאחר תיקון הבקשה . יש לציין את סוג החיפוי ע"פ התכנית החלה ע"ג התוספות המוצעות. 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:	20/08/2024	חוות דעת תכנונית

4092 תחילת תוקף: 25/04/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4092 תחילת תוקף 25/11/1991 (אזור מגורים מיוחד). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מס 8 מנחה מפורט: במפלס 3.00- מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. במפלס 0.00+ מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. בנוסף בקומה זו מוצע שטח עיקרי התואם נספח אך מוצג כקיים בנספח בינוי בשתי התב"עות, עורך הבקשה חישב שטח זה כעיקרי מוצע היות ולא מצא היתר בניה רלוונטי . שלביות ביצוע:		

עפ"י סעיף 10 (ה): "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית". בתכנית 4092ב התקפה לחלקה 23 נשוא הבקשה, שונתה שלביות הביצוע לבניה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה ובמקרה של ביצוע חלקי 'הוואה גמר הגג מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף. * המוצע בבקשה עומד בדרישה, אך יש לסמן מעקה תקיני וריצוף גג ללא גישה לרבות רישום שמדובר בגג ללא שימוש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ויש חריגות מקווי הבניין המאושרים. במפלס 3.00- בחזית צפונית קיימת חריגה מקווי הבניין להגדלת שטח עיקרי לבינוי קיים בנוסף מוצע ממ"ד מחוץ לקווי בניין. במפלס 0.00+ בחזית צפונית קיימת חריגה מקווי הבניין להגדלת שטח עיקרי לבינוי קיים בנוסף מוצע ממ"ד מחוץ לקווי בניין ומרפסת זיז. ראה פירוט בסעיף שטחים. מס' קומות: לא מדובר בתוספת קומות. מס' יח"ד: ללא הגדלת יח"ד.		

גובה בניה: עומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מתחת לכניסה הקובעת -3.00- מותר עפ"י נספח- 8.40 מ"ר. מוצע בבקשה- 15.57 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח. על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית. על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. מעל לכניסה הקובעת +0.00 מותר עפ"י תב"ע- חזית צפונית 8.4 מ"ר . חזית דרומית 52 מ"ר. מוצע בבקשה- חזית צפונית 15.34 מ"ר. חזית דרומית 49.33 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות חזית צפונית- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח ובמסגרת קווי הבנין המותרים .		

על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית, במידה ויוכח מקור שטחים לחריגה . על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. חזית דרומית- עורך הבקשה מציג שטח זה כמוצע, ואילו בנספח השטח מוצג כקיים אך לא נמצא עבורו היתר רלוונטי לכן מכשירים אותו ע"ס זאת שמוצג כקיים בשתי התב"עות ואף בתכנית 3513 ישנו בינוי המוצע מעליו לדירות בעמודה. ע"פ סעיף 10 (ד) בתכנית 4029 , תנאי למתן היתר בניה בבניין שבחלקה יהיה הסכמת כלל הדיירים על מתכונת ההרחבה, כאשר יש לבחור בין תוספות ע"פ 3513 או 4092, היות וכבר הופקו היתרים בבניין נשוא הבקשה והיות והתוספות אושרו ע"פ 4029 אזי כנראה שזו האופציה שנבחרה. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד- ראה סעיף ממ"ד. ממ"ד: מפלס -3.00,+0.00 מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית.		

שטח העיקרי המחבר בין הקיים למוצע הינו חורג מהמותר לכן יש לצמצם למותר ולהצמיד את עמודת הממ"דים לקו הבניין בצמוד לתוספת. הוצגה תכנית צל לממ"דים המוצעים לעמודה הרלוונטית בלבד ללא התייחסות ליתר החזית. יש להתייחס להיתרים הקיימים, מיגון קיים לדירות הנוספות ותכנית צל רלוונטית לכלל הדירות בבנין ומדובר בבנין רכבת אשר יש לשמור בו על חזית אחידה. מרפסת: מוצעת מרפסת בחזית צפונית צידית אשר איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח והשאר מרווח של 2.70 מ', כך שיש לבטלה. כמו כן לא הוצג צמד מרפסות, לא הוצגה תכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בחזית. פתחים: על עורך הבקשה להתאים את כלל הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים, בכפוף לאישור ע"י ר"צ לאחר תיקון הבקשה . יש לציין את סוג החיפוי ע"פ התכנית החלה ע"ג התוספות המוצעות. אישור איכות הסביבה: התקבל אישור בתאריך 01/07/2024 ע"י אלגרבל טליה- עורך הבקשה התבקש ע"י המחלקה לצרף פרט ראדון, עורך הבקשה לא נתן את התייחסותו לפרט זה ע"ג ההרמוניקה. אישור אגף שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 01/05/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. אישור חיזוק מבנים:		

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. 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.		
חריגה מקו בניין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין ובנייתו במרחק של 0.35 מ"מ מקו הבניין 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	07/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

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**

קיימות חריגות מקוו בנין אשר לא ברור מה מקור הזכויות עבורן.

נספח בינוי:

בתכנית חל נספח בינוי מס 8 מנחה מפורט:

במפלס -3.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר.

במפלס +0.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר.

בנוסף בקומה זו מוצע שטח עיקרי התואם נספח אך מוצג כקיים בנספח בינוי בשתי התב"עות, עורך הבקשה חישב שטח זה כעיקרי מוצע היות ולא מצא היתר בניה רלוונטי.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מתחת לכניסה הקובעת -3.00

מותר עפ"י נספח - 8.40 מ"ר.

מוצע בבקשה - 15.57 מ"ר.

להלן הבדיקות הנדרשות-

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח.

על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית.

על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין.

ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד.

מעל לכניסה הקובעת +0.00

מותר עפ"י תב"ע- חזית צפונית 8.4 מ"ר .

חזית דרומית 52 מ"ר.

מוצע בבקשה- חזית צפונית 15.34 מ"ר.

חזית דרומית 49.33 מ"ר.

להלן הבדיקות הנדרשות חזית צפונית-

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח ובמסגרת קווי הבנין המותרים.

על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית, במידה ויזכר מקור שטחים לחריגה.

על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין.

ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד.

חזית דרומית-

עורך הבקשה מציג שטח זה כמוצע, ואילו בנספח השטח מוצג כקיים אך לא נמצא עבורו היתר רלוונטי לכן מכשירים אותו ע"ס זאת שמוצג כקיים בשתי התב"עות ואף בתכנית 3513 ישנו בינוי המוצע מעליו לדירות בעמודה.

ע"פ סעיף 10 (ד) בתכנית 4029 , תנאי למתן היתר בניה בבניין שבחלקה יהיה הסכמת כלל הדיירים על מתכונת ההרחבה, כאשר יש לבחור בין תוספות ע"פ 3513 או 4092,

היות וכבר הופקו היתרים בבניין נשוא הבקשה והיות והתוספות אושרו ע"פ 4029 אזי כנראה שזו האופציה שנבחרה.

ממ"ד:

מפלס -3.00, +0.00 מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית.

שטח העיקרי המחבר בין הקיים למוצע הינו חורג מהמותר לכן יש לצמצם למותר ולהצמיד את עמודת הממ"דים לקו הבניין בצמוד לתוספת.

הוצגה תכנית צל לממ"דים המוצעים לעמודה הרלוונטית בלבד ללא התייחסות ליתר החזית.

יש להתייחס להיתרים הקיימים, מיגון קיים לדירות הנוספות ותכנית צל רלוונטית לכלל הדירות בבנין היות ומדובר בבניין רכבת אשר יש לשמור בו על חזית אחידה.

מרפסת:

מוצעת מרפסת בחזית צפונית צידית אשר איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח והשארית מרווח של 2.70 מ', כך שיש לבטלה.

כמו כן לא הוצג צמד מרפסות, לא הוצגה תכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בחזית.

פתחים:

על עורך הבקשה להתאים את כלל הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים, בכפוף לאישור ע"י ר"צ לאחר תיקון הבקשה .

יש לציין את סוג החיפוי ע"פ התכנית החלה ע"ג התוספות המוצעות.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0508.00</u>
מספר סידורי	<u>115</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + ממ"ד, מחסן, מעלית, חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרן בצלאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	תמייב אילי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

מרוה 30 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28113	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8337א	תחילת תוקף	22/03/2010	7	אזור מגורים מיוחד	5016

תאור הבקשה

היתרים אחרונים:

על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר המקורי של הבינוי הקיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין טורי ומדורג המשמש למגורים בן 4 קומות בכל חתך כאשר קיימות קומה מתחת לכניסה

הקובעת, לבניין מס' כניסות ברחוב מרווה 30, גילה, בגוש: 28113 חלקה: 7

מצב מוצע:

מפלס 7.36-- מוצע תוספת קומה הכולל שטח עיקרי בגודל של כ- 36.11 מ"ר

מפלס 4.48-- מוצע תוספת שטח למחסן הקיים, מעלית חוץ, ממ"ד ושטח עיקרי לדירה הקיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד"

"הקלה בדבר בניית ממ"ד"

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע"

"הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד".

"הקלה בדבר בניית מחסן 8% משטח הדירה"

"הקלה בדבר שינויים בפתחים"

"הקלה בדבר ריצוף חצר -פיתוח שטח"

"הקלה בדבר בניית מעלית חיצונית לצורך נגישות"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 20/02/2024

ולפי נתוני המערכת לא התקבלה התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

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

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

במתכונת המוצעת	1. על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר המקורי של הבינוי הקיים. 2. בנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות דרך גינת המבקש לתוספת המוצאת בקומת 7.36- אשר יכולה להוות פיצול יח"ד אין לאשר מדרגות אלו קיימת ירידה לגינה דרך התוספת המוצעת בקומה זו, וכן לא עומדות בתקנות בניה במרווחים. 3. מעלית: א. המעלית המוצעת אינה משרתת את כלל דיירי הבניין לכן יש להציב את מיקום המעלית בפטיו שייווצר בצמוד למעבר חדר המדרגות המשותף עם כלל דיירי הבניין ראה הרמוניקת תיקונים a, מסומן בריבוע אדום. ב. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- המוצע מרווח של כ- 53 ס"מ לכן אינו עומדת בנדרש. ג. בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"- המוצע אינו עומד בתקן זה לכן יש להציב במיקום החדש בצמוד לחדר המדרגות המשותף. ד. בתכנון מעלית יש להתייחס לכך שתוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה- המוצע אינו עומד בסעיף זה, יש לעמוד בסעיף זה. ה. יש להציג חתך למעלית, ראה תכנית תיקונים a. 4. מוצעים פתחים אשר פוגעים בחזית המבנה יש לתכנן את הפתחים כך שיקבילו לאותו הפתח מעליו ומתחתיו. ראה בחזית דרומית בתכנית תיקונים a בנוסף אין לבצע הורדות בפתחים יש לחשב כנדרש. 5. יש להציג לכלל דיירי הבניין תכנית צל להגדלת המחסן. 6. יש לקבל אישור מחלקת איכות הסביבה. 7. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

להלן פירוט הממצאים: היתרים אחרונים: על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר המקורי של הבינוי הקיים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק 2023/6055.00 קווי בניין שהוגש מיום 3/7/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן: מוצע בבקשה ממ"ד אשר חורג מקווי הבניין פורסמו הקלות לעניין זה "הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד". מוצע בבקשה מעלית חיצונית לצורך נגישות פורסמה הקלה- "הקלה בדבר מעלית חיצונית לצורך נגישות". מוצע בבקשה תוספת 8% לשטחי המחסן הקיים, בגודל של כ-4.97 מ"ר פורסמה הקלה בדבר בניית מחסן 8% משטח הדירה". מוצע בבקשה תוספת מדרגות חיצוניות מחוץ לקו הבניין בחזית מערבית, מדרגות אלו יורדות לתוספת המוצעת במרתף אין לאשר מדרגות אלו מהסיבות הבאות: אין לאשר מדרגות אלו כיוון שקיימת ירידה מתוך הדירה לתוספת זו ומדרגות נוספות מהוות עילה לפיצול וכן המדרגות המוצעות לא עומדות בתקנות בניה במרווחים. שטחי בניה: (התכנית החלה התייחסה אך ורק לשטחים עיקריים) במפלס -4.48 מוצעות 3 תוספות עפ"י נספח בינוי: 1. מוצע בסך של כ- 8.07 מ"ר כאשר עפ"י נספח הינו 10.9 מ"ר יש לאשר. 2. מוצע בסך של כ- 4.76 מ"ר עפ"י נספח הינו 6.634 מ"ר יש לאשר.		

3. מוצע בסך של כ- 38.10 מ"ר עפ"י נספח הינו 41.55 מ"ר יש לאשר. סך השטחים המוצעים בבקשה זו עומדים במותר ומוצגים עפ"י האורך והרוחב כפי שמוגדר בנספח הבינוי. במפלס 7.36- מוצעת תוספת עפ"י נספח בינוי: מוצעת תוספת בחזית מערבית עפ"י נספח, שטח התוספת הינו 33.66 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת זו בגודל של כ- 36.11 מ"ר עורך הבקשה לא עומד בסך השטחים המותרים לתוספת זו אך מבדיקה שנערכה נראה כי המדרגות המוצעות בצמוד לתוספת זו אינן מחושבות בתוספת בקומה מעל (4.48-) לכן ניתן לאשר בכפוף לכך שאת המדרגות הפנימיות יש לחשב בקומה מעל כשטח עיקרי והורדה בקומת המרתף. בנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות דרך גינת המבקש לתוספת המוצאת בקומת 7.36- אשר יכולה להוות פיצול יח"ד אין לאשר מדרגות אלו קיימת ירידה לגינה דרך התוספת המוצעת בקומה זו. מעלית: מוצע בבקשה מעלית חיצונית במידות 1.7/1.65, כ- 2.81 מ"ר ברוטו, יש לעמוד בתנאים הבאים: 1. המעלית המוצעת אינה משרתת את כלל דיירי הבניין לכן יש להציב את מיקום המעלית בפטיו שיווצר בצמוד למעבר חדר המדרגות המשותף עם כלל דיירי הבניין ראה הרמוניקת תיקונים a, מסומן בריבוע אדום. 2. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- המוצע מרווח של כ- 53 ס"מ לכן אינו עומדת בנדרש. 3. בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"- המוצע אינו עומד בתקן זה לכן יש להציב במיקום החדש בצמוד לחדר המדרגות המשותף. 4. בתכנון מעלית יש להתייחס לכך שתוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה- המוצע אינו עומד בסעיף זה, יש לעמוד בסעיף זה. יש להציג חתך למעלית, ראה תכנית תיקונים a.		

פתחים: מוצעים פתחים אשר פוגעים בחזית המבנה יש לתכנן את הפתחים כך שיקבילו לאותו הפתח מעליו ומתחתיו. ראה בחזית דרומית בתכנית תיקונים a בנוסף אין לבצע הורדות בפתחים יש לחשב כנדרש. מחסן: מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות לטובת אחסנה קיימת מכוח בית מחסן 8% בגודל של כ- 4.97 מ"ר. חישוב: קיים- 9.24 מ"ר מוצע- 4.97 מ"ר מותר- סך השטחים הקיימים והמוצעים = 185.10 מ"ר 8% = 14.80 מ"ר מותר. סה"כ: $9.24 + 4.97 = 14.21$ מ"ר > 14.80 מ"ר- עומד במותר. יש להציג לכלל דיירי הבניין תכנית צל להגדלת המחסן. אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 23/05/2024. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8387א תחילת תוקף: 22/03/2010 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 8387א' תחילת תוקף 22/03/2010 , אזור מגורים מיוחד. 3033 תחילת תוקף 22/03/2010, אזור מגורים 5 מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין סטייה ניכרת: גובה בניה, מס' קומות, יחידות דיור, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין", וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. עפ"י סעיף 5.4.5 ו- 5.2.3.5 "התוספת הבניה המוצעת בקומת המרתף באלטרנטיבה ב' בלבד, ניתן יהיה לשנות את עורך ורוחב התוספת ובלבד שלא יהיה שינוי בשטח התוספת המוצעת בנספח הבינוי". מוצע במפלס 7.36- תוספת עפ"י נספח הבינוי נראה כי עורך הבקשה התייחס לאלטרנטיבה ב' בנספח הבינוי- המוצע עומד בנספח הבינוי ובגבולות קווי הבניין. נספח בינוי:	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מנחה למעט עניין מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין. מוצע במפלס 4.48-3 תוספות התואמות את נספח הבינוי. מוצע במפלס 7.36- תוספת הקומה המוצע שונה מנספח הבינוי פורסמה ההקלה: "הקלה מדבר בניה בשונה מנספח הבינוי והוראות התב"ע" שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע ראה בסעיף 5.3 "כל עמודה תבוצע בהינף אחד והקומה העליונה תיבנה בנפרד". עורך הבקשה אינו עומד בסעיף זה, פורסמה הקלה כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק 2023/6055.00 קווי בניין שהוגש מיום 3/7/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן: מוצע בבקשה ממ"ד אשר חורג מקווי הבניין פורסמו הקלות לעניין זה "הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד". מוצע בבקשה מעלית חיצונית לצורך נגישות פורסמה הקלה- "הקלה בדבר מעלית חיצונית לצורך נגישות". מוצע בבקשה תוספת 8% לשטחי המחסן הקיים, בגודל של כ-4.97 מ"ר פורסמה הקלה בדבר בניית מחסן 8% משטח הדירה". מוצע בבקשה תוספת מדרגות חיצוניות מחוץ לקו הבניין בחזית מערבית, מדרגות אלו יורדות לתוספת המוצעת במרתף אין לאשר מדרגות אלו מהסיבות הבאות: אין לאשר מדרגות אלו כיוון שקיימת ירידה מתוך הדירה לתוספת זו ומדרגות נוספות מהוות עילה לפיצול וכן המדרגות המוצעות לא עומדות בתקנות בניה במרווחים. שטחי בניה: (התכנית החלה התייחסה אך ורק לשטחים עיקריים)		

במפלס 4.48- מוצעות 3 תוספות עפ"י נספח בינוי: 1. מוצע בסך של כ- 8.07 מ"ר כאשר עפ"י נספח הינו 10.9 מ"ר ניתן לאשר. 2. מוצע בסך של כ- 4.76 מ"ר עפ"י נספח הינו 6.634 מ"ר ניתן לאשר. 3. מוצע בסך של כ- 38.10 מ"ר עפ"י נספח הינו 41.55 מ"ר ניתן לאשר. סך השטחים המוצעים בבקשה זו עומדים במותר ומוצגים עפ"י האורך והרוחב כפי שמוגדר בנספח הבינוי. במפלס 7.36- מוצעת תוספת עפ"י נספח בינוי: מוצעת תוספת בחזית מערבית עפ"י נספח, שטח התוספת הינו 33.66 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת זו בגודל של כ - 36.11 מ"ר עורך הבקשה לא עומד בסך השטחים המותרים לתוספת זו אך מבדיקה שנערכה נראה כי המדרגות המוצעות בצמוד לתוספת זו אינן מחושבות בתוספת בקומה מעל (4.48-) לכן ניתן לאשר בכפוף לכך שאת המדרגות הפנימיות יש לחשב בקומה מעל כשטח עיקרי והורדה בקומת המרתף. בנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות דרך גינת המבקש לתוספת המוצאת בקומת 7.36- אשר יכולה להוות כניסה לפיצול יח"ד אין לאשר מדרגות אלו כאשר קיימת ירידה לגינה דרך התוספת המוצעת בקומה זו וכן לא עומדות בתקנות בניה במרווחים. מס' קומות: עפ"י התכנית שחלה, טבלה 5 מס הקומות המירבי הינו 4 המוצע בבקשה עומד בנדרש 4 קומות בחתך לכן עומד בנדרש. מס יח"ד: לא מוצע בבקשה זו תופסת יח"ד. מרפסות זיז: לא מוצע בבקשה זו.		

מעלית: מוצע בבקשה מעלית חיצונית במידות 1.7/1.65, כ- 2.81 מ"ר ברוטו, יש לעמוד בתנאים הבאים: 1. המעלית המוצעת אינה משרתת את כלל דיירי הבניין לכן יש להציב את מיקום המעלית בפטיו שייוצר בצמוד למעבר חדר המדרגות המשותף עם כלל דיירי הבניין ראה הרמוניקת תיקונים a, מסומן בריבוע אדום. 2. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ' - המוצע מרווח של כ- 53 ס"מ לכן אינו עומדת בנדרש. 3. בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות" - המוצע אינו עומד בתקן זה לכן יש להציב במיקום החדש בצמוד לחדר המדרגות המשותף. 4. בתכנון מעלית יש להתייחס לכך שתוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה- המוצע אינו עומד בסעיף זה, יש לעמוד בסעיף זה. יש להציג חתך למעלית, ראה תכנית תיקונים a. ממ"ד: מוצע ממ"ד בחדר פנימית בגודל של כ-12.23מ"ר – כנדרש. 1. פורסמה תכנית צל לכלל דיירי הבניין כנדרש. 2. קיימת האפשרות לדיירים לבנות ממ"דים בעמודה. 3. הממ"ד מוצע בתוך תחום קווי הבניין- עומד בדרישות. פתחים: מוצעים פתחים אשר פוגעים בחזית המבנה יש לתכנן את הפתחים כך שיקבילו לאותו הפתח מעליו ומתחתיו. ראה בחזית דרומית בתכנית תיקונים a בנוסף אין לבצע הורדות בפתחים יש לחשב כנדרש.		

מחסן: מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות לטובת אחסנה קיימת מכוח בנית מחסן 8% בגודל של כ- 4.97 מ"ר. חישוב: קיים- 9.24 מ"ר מוצע- 4.97 מ"ר מותר- סך השטחים הקיימים והמוצעים = 185.10 מ"ר 8% = 14.80 מ"ר מותר. סה"כ: $9.24 + 4.97 = 14.21$ מ"ר > 14.80 מ"ר- עומד במותר. יש להציג לכלל דיירי הבניין תכנית צל להגדלת המחסן. אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 23/05/2024. אישור שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 08/04/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 12/03/2024 ע"י זבריקו בת אל. -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		

הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר בניית ממ"ד		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע		
הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד.		
הקלה בדבר בניית מחסן 8% משטח הדירה		
הקלה בדבר שינויים בפתחים		
הקלה בדבר ריצוף חצר -פיתוח שטח		
הקלה בדבר בניית מעלית חיצונית לצורך נגישות		

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

1. על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר המקורי של הבינוי הקיים.
2. בנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות דרך גינת המבקש לתוספת המוצאת בקומת 7.36- אשר יכולה להוות פיצול יח"ד אין לאשר מדרגות אלו קיימת ירידה לגינה דרך התוספת המוצעת בקומה 2, וכן לא עומדות בתקנות בניה במרווחים.
3. מעלית:

א. המעלית המוצעת אינה משרתת את כלל דיירי הבניין לכן יש להציב את מיקום המעלית בפטיו שיווצר בצמוד למעבר חדר המדרגות המשותף עם כלל דיירי הבניין ראה הרמוניקת

תיקונים a, מסומן בריבוע אדום.

ב. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ' - המוצע מרווח של כ- 53 ס"מ לכן אינו עומדת בנדרש.

ג. בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות" - המוצע אינו עומד בתקן זה לכן יש להציב במיקום החדש בצמוד לחדר המדרגות המשותף.

ד. בתכנון מעלית יש להתייחס לכך שתוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה - המוצע אינו עומד בסעיף זה, יש לעמוד בסעיף זה.

ה. יש להציג חתך למעלית, ראה תכנית תיקונים a.

4. מוצעים פתחים אשר פוגעים בחזית המבנה יש לתכנן את הפתחים כך שיקבילו לאותו הפתח מעליו ומתחתיו.

ראה בחזית דרומית בתכנית תיקונים a

בנוסף אין לבצע הורדות בפתחים יש לחשב כנדרש.

5. יש להציג לכלל דיירי הבניין תכנית צל להגדלת המחסן.

6. יש לקבל אישור מחלקת איכות הסביבה.

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

להלן פירוט הממצאים:

היתרים אחרונים:

על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר המקורי של הבינוי הקיים.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק 2023/6055.00 קווי בניין שהוגש מיום 3/7/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן:

מוצע בבקשה ממ"ד אשר חורג מקווי הבניין פורסמו הקלות לעניין זה "הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד".

מוצע בבקשה מעלית חיצונית לצורך נגישות פורסמה הקלה - "הקלה בדבר מעלית חיצונית לצורך נגישות".

מוצע בבקשה תוספת 8% לשטחי המחסן הקיים, בגודל של כ-4.97 מ"ר פורסמה הקלה בדבר בניית מחסן 8% משטח הדירה".

מוצע בבקשה תוספת מדרגות חיצוניות מחוץ לקו הבניין בחזית מערבית, מדרגות אלו יורדות לתוספת המוצעת במרתף אין לאשר מדרגות אלו מהסיבות הבאות: אין לאשר מדרגות אלו כיוון שקיימת ירידה מתוך הדירה לתוספת זו ומדרגות נוספות מהוות עילה לפיצול וכן המדרגות המוצעות לא עומדות בתקנות בניה במרווחים.

שטחי בניה: (התכנית החלה התייחסה אך ורק לשטחים עיקריים)

במפלס 4.48- מוצעות 3 תוספות עפ"י נספח בינוי:

1. מוצע בסך של כ- 8.07 מ"ר כאשר עפ"י נספח הינו 10.9 מ"ר יש לאשר.

2. מוצע בסך של כ- 4.76 מ"ר עפ"י נספח הינו 6.634 מ"ר יש לאשר.

3. מוצע בסך של כ- 38.10 מ"ר עפ"י נספח הינו 41.55 מ"ר יש לאשר.

סך השטחים המוצעים בבקשה זו עומדים במותר ומוצגים עפ"י האורך והרוחב כפי שמוגדר בנספח הבינוי.

במפלס 7.36- מוצעת תוספת עפ"י נספח בינוי:

מוצעת תוספת בחזית מערבית עפ"י נספח, שטח התוספת הינו 33.66 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת זו בגודל של כ- 36.11 מ"ר עורך הבקשה לא עומד בסך השטחים המותרים לתוספת זו אך מבדיקה שנערכה נראה כי המדרגות המוצעות בצמוד לתוספת זו אינן מחושבות בתוספת בקומה מעל (4.48-) לכן ניתן לאשר בכפוף לכך שאת המדרגות הפנימיות יש לחשב בקומה מעל כשטח עיקרי והורדה בקומת המרתף.

בנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות דרך גינת המבקש לתוספת המוצאת בקומת 7.36- אשר יכולה להוות פיצול יח"ד אין לאשר מדרגות אלו קיימת ירידה לגינה דרך התוספת המוצעת בקומה זו.

מעלית:

מוצע בבקשה מעלית חיצונית במידות 1.7/1.65, כ- 2.81 מ"ר ברוטו, יש לעמוד בתנאים הבאים:

1. המעלית המוצעת אינה משרתת את כלל דיירי הבניין לכן יש להציב את מיקום המעלית בפטיו שיווצר בצמוד למעבר חדר המדרגות המשותף עם כלל דיירי הבניין ראה הרמוניקת תיקונים a, מסומן בריבוע אדום.

2. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ' - המוצע מרווח של כ- 53 ס"מ לכן אינו עומדת בנדרש.

3. בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות" - המוצע אינו עומד בתקן זה לכן יש להציב במיקום החדש בצמוד לחדר המדרגות המשותף.

4. בתכנון מעלית יש להתייחס לכך שתוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה- המוצע אינו עומד בסעיף זה, יש לעמוד בסעיף זה.

יש להציג חתך למעלית, ראה תכנית תיקונים a.

פתחים:

מוצעים פתחים אשר פוגעים בחזית המבנה יש לתכנן את הפתחים כך שיקבילו לאותו הפתח מעליו ומתחתיו.

ראה בחזית דרומית בתכנית תיקונים a

בנוסף אין לבצע הורדות בפתחים יש לחשב כנדרש.

מחסן:

מוצע בבקשה תוספת שטחי שירות לטובת אחסנה קיימת מכוח בניית מחסן 8% בגודל של כ- 4.97 מ"ר.

חישוב:

קיים- 9.24 מ"ר

מוצע- 4.97 מ"ר

מותר- סך השטחים הקיימים והמוצעים = 185.10 מ"ר $\times 8\% = 14.80$ מ"ר מותר.

סה"כ: $9.24 + 4.97 = 14.21$ מ"ר > 14.80 מ"ר - עומד במותר.

יש להציג לכלל דיירי הבניין תכנית צל להגדלת המחסן.

אישור איכות הסביבה:

התקבלה דחייה בתאריך 23/05/2024.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1991/0515.12</u>
מספר סידורי	<u>116</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סידר יונתן
עורך הבקשה	אדריכל גידרון עמוס
מתכנן השלד	וון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

רבי מאיר 18 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	81	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10307	תחילת תוקף	12/05/2007	81	אזור מגורים מיוחד	981

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים בשכונת קטמון הישנה ברוחב רבי מאיר 18.

הבניין הינו בן 3 קומות.

מידע קודם

מתאריך	21/08/2024	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה		התיק הובא להכרעת הוועדה לעניין החיפוי לתוספת המוצעת. ע"פ הוראות התוכנית הבניה תבוצע באבן טבעי מרובעת ומוסתר. מבחינת המבנה הקיים והתוספות

הקיימות מתקבל כי חיפוי הינו מטיח. חיפוי התוספת המבוקשת כעת באבן מסותת תהווה מפגע אדריכלי משמעותי. ע"כ הנושא הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין השינוי מהחיפוי הנדרש בהוראות התוכנית מאבן לטיח, בדומה לתיק 91/515.11.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 10307 תחילת תוקף: 12/05/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד בס"ד התיק הובא להכרעת הוועדה לעניין החיפוי לתוספת המוצעת. ע"פ הוראות התוכנית הבניה תבוצע באבן טבעי מרובעת ומוסותת. מבחינת המבנה הקיים והתוספות הקיימות מתקבל כי חיפוי הינו מטיח. חיפוי התוספת המבוקשת כעת באבן מסותת תהווה מפגע אדריכלי משמעותי. ע"כ הנושא הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין השינוי מהחיפוי הנדרש בהוראות התוכנית מאבן לטיח, בדומה לתיק 91/515.11.	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה מאושרת בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	04/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 10307 תחילת תוקף: 12/05/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 10307 תחילת תוקף 12/05/2007 אזור מגורים מיוחד 3195 תחילת תוקף 06/07/1985 אזור מגורים 1 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה.	28/12/2023	חוות דעת תכנונית

תכנית מס' 10307 החלה בחלקה כוללת את התוספת המאושרת מכח תכנית 3195. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראות התייחסות לסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים תשריט בקנ"מ 1:250 קיים נספח בינוי מפורט בקנ"מ 1:100. הנספח מנחה למעט מס' יח"ד, גובה ומס' קומות, קווי בניין, שטחי בניה שהינם מירביים ומחייבים. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 7: "תוספות הבניה בחזיתות צפונית ודרומית תיבננה בשלבים באופן שכל 2 יח"ד צמודות לחדר המדרגות המשותף תיבננה בהינף אחד". בהליך הפרסום אשר התבצע בשלב פתיחת הבקשה פורסמה ההקלה אודות בניה בשונה מהוראות התכנית. נוסח ההקלה: "הקלה מהוראות התב"ע בדבר תוספת בניה שלא בהינף אחד" מבחינת ההקלה מול הקיים אין מניעה לאשר את ההקלה. מעבר לכך כאמור המוצע אושר כמעטפת וכעת מהווה השלמה לעמודה. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן:		

קווי בניין: ע" תיק המדע בחלקה נשואת הבקשה קיימים 2 קווי בניין. קו הבניין המסומן באדום הוא קו בניה מירבי ע"פ תכנית 10307 קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניה מירבי ע"פ תכנית 3195 הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5906 שהוגש מיום 11/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה: סה"כ מס' קומות מירבי הינו 3. לא מבוקשת תוספת קומה אלא תוספת בניה המשכית לקומת קרקע הקיימת. מס' יח"ד: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד: מותרות 12 יח"ד כאמור מבוקשת תוספת בניה לדירה קיימת, לא מבוקשת תוספת יח"ד. גובה בניה: אין נגיעה בגובה הבניין הקיים. כאמור מבוקשת תוספת המשכית לקומה קיימת. שטחי בניה: ש.עיקרי:		

ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ מאושר ע"פ תכנית 3195:1323 מ"ר סה"כ מוצע ע"פ תכנית 10307:219 מ"ר. סה"כ מאושר + מוצע: מ"ר $1323+219=1542$ מוצעת תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ- 9.9 מ"ר הפונה לכיוון חזית צפונית התוספת מוצעת כתואמת נספח ובתחום קווי הבניין ע"כ קיימת עמידה בשטחים ואין מניעה לאשר. כמו כן קימת מרפסת אשר אושרה בתיק מס' 1991/515.03 ואשר חושבה במניין השטחים העיקריים. כעת מוצעת הפיכתה ממרפסת לחדר. היות והשטח חושב ואושר בהיתר קודם כשטח עיקרי אין מניעה לאשר את שינוי יעוד החלל ממרפסת לחדר. ש.שירות: ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי בניה שירות: סה"כ מאושר ע"פ תכנית 3195:48 מ"ר סה"כ מוצע ע"פ תכנית 10307:0 מ"ר. לא מוצעים שטחי שירות בבקשה. ציפוי אבן: ע"פ סעיף 6 ה: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ושאיננה מסותתת אסורה. ע"פ סעיף 10א בתקנון התכנית: כתנאי להיתר יש להפקיד ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים המבטיחה ציפוי היקף כל הדירה וחדר המדרגות הצמוד לה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הביצוע יהא על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם .		

תנאי לתעודת גמר, השלמת ביצוע ציפוי היקף כל הדירה וחדר המדרגות הצמוד לה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. התנאי נוסף ידנית. תימוכים קנינים: לא רלוונטי, מבוקשת תוספת תואמת תב"ע. אישור חיזוק מבנים: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 07/12/2023 ע"י איתמר כהן שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 09/11/2023 ע"י ענבל כהנה. נוספה הערה: " הסקר אושר. הוגשה התחייבות לשימור העצים בשווי 1,750 ש"ח התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניה שלא בהינף אחד	19/09/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		הקלה בדבר פתיחת פתחים חדשים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

התיק הובא להכרעת הוועדה לעניין החיפוי לתוספת המוצעת. ע"פ הוראות התוכנית הבניה תבוצע באבן טבעי מרובעת ומוסתת. מבחינת המבנה הקיים והתוספות הקיימות מתקבל כי חיפוי הינו מטיח.

חיפוי התוספת המבוקשת כעת באבן מסותת תהווה מפגע אדריכלי משמעותי.

ע"כ הנושא הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין השינוי מהחיפוי הנדרש בהוראות התוכנית מאבן לטיח, בדומה לתיק 91/515.11.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1978/0482.02</u>
מספר סידורי	<u>117</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישראל מיכאל
עורך הבקשה	אדריכל חרלפ גדעון
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

ליש 404 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2415	תחילת תוקף	18/03/1979	70	אזור מגורים 2	6000

תאור הבקשה

היתרים אחרונים:

עורך הבקשה לא ציין ע"ג התכניות את כלל ההיתרים הקיים בחלקה, יש לציין היתר מס 1978/482 ולהוסיף ע"ג ההרמוניקה את כלל הקומות הקיימות בבקשה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין טורי ומדורג המשמש למגורים בן 5 קומות בכל חתך כאשר קיימת קומה מתחת לכניסה

הקובעת, לבניין 2 כניסות ברחוב ליש 404 , גילה, בגוש: 28052 חלקה: 21

מצב מוצע:

מפלס +8.40 - מוצע בקומה זו תוספת 2 מרפסות זיז מחזית דרומית, סגירת מרפסת קיימת והפיכתה לשטח עיקרי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"בנית מרפסת זיז בעומק 1.5"

"תוספת בניה 6% הקלה"

"חריגה מקו בנין קדמי לבנית מרפסת".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 09/04/2024

ולפי נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות

להלן טענות המתנגדים:

שלום בתחן – לטענת המתנגד יוצר מראה לא סימטרי בחזית, חשש לרטיבויות, הצגת תכנית צל סימטרית שלא תיפגע בחזית המבנה, הצללת הדירה, בדיקת עומס מרפסות הזיז המוצעות העתידיות על הבינוי הקיים.

מאור לילך- לטענות המתנגדת הכנת תכנית צל סימטרית, הסדרת המרפסות שנבנו ללא היתר, הצלל הדירות התחתונות, בדיקת עומס מרפסות הזיז המוצעות העתידיות על הבינוי הקיים, חשש מבעיות איטום.

קושניר שרון- לטענות המתנגד יש חדד העמסה על המבנה, חשש מנזקי רטיבות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

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

מידע קודם

מתאריך	
21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

היות ולא מוצגת תכנית צל מלאה, אין עמידה בתקנות סטיה ניכרת, לא הוכח ניצול כלל זכויות הבניה ע"מ שיהיה ניתן לנצל הקלה כמותית, הכל ע"פ המפורט להלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן: מוצע בבקשה סגירת מרפסת גג הקיימת בהיתר והפיכתה לשטח עיקרי אך חורגת מקווי הבניין הכתומים, לא ניתן לחרוג עם שטח עיקרי מחוץ לקוו בנין כתום, יש לתקן את הסימון ולהציג היתר בניה רלוונטי שלפיו מסמנים. ככל ויתברר שהבינוי המוצע מתכנס לתוך הקוו הכתום ניתן לאשרו מבחינת קוו בנין. מוצע מרפסת זיז a בתחום קווי הבניין - ראה סעיף מרפסות. מוצע מרפסת זיז b נוספת מחוץ לקווי הבניין הכתום, לא ניתן לבחון במדויק את העמידה בתקנות סטיה ניכרת כיוון שסימון גבול החלק איננו מדויק, יש להשלים כאשר יש לציין שכל הנראה מרפסת זו איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת מכיוון החזית הצידית כאשר לא עומדת בחריגה עד 10% מהמרווח ולהשאיר 2.70 מ'. יש לציין שמרפסת זו יש לבחון משתי חזיתות, חריגה מחזית קדמית וחריגה מחזית צידית. שטחי בניה: מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש כאשר התכנית הופקדה לפני 89. חישוב שהציג ע"ב: מס תתי חלקות- 18 יח"ד גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 881 מ"ר $\times 6\% = 52.86$ מ"ר סה"כ- 52.86 מ"ר : 18 יח"ד = 3.17 מ"ר לכל יח"ד בחלקה.		

מוצע בבקשה שטח עיקרי סך של כ- 3.88 מ"ר אשר עולה על המותר מצד אחד, מצד שני טרם בקשה לשימוש בהקלה כמותית יש להציג טבלה של ההיתרים שהופקו בחלקה לרבות השטחים שאושרו ולהוכיח שכלל הזכויות מכוח התכנית נוצלו במלואם ושטרם נוצלו הזכויות מכוח 6%. רק אז ניתן לבקש הקלה כמותית. יש לחדד שהחלקה שיש להתייחס אליה הנה חלקה 70 ע"פ תכנית 2415 ולא מגרש 21 מכוח התצ"ר המאוחר יותר, היות וזו החלקה הקובעת לעניין זכויות הבניה ע"פ התב"ע כך שיש להתייחס בהתאם(ראה תיק המידע). הערה : עורך הבקשה יכול לחשב 27 ס"מ קירות ולא את הקיר במלואו, אין לקזז את פתח היציאה למרפסת. שטחי הבנייה בבקשה יבחנו לאחר תיקון השטחים. מרפסות זיז: מוצע בבקשה במפלס +8.40 + 2 מרפסות זזות. עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' פורסמה הקלה לעניין זה. תכנית צל- הוצגה תכנית צל חלקית אך יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה את כלל הקומות כדי לבחון עניין זה, לאחר הצגת כלל התכניות בכלל הקומות תכנית הצל תיבחן שוב ע"י בוחנת הרישוי כאשר חשוב שתהיה ישימה ותעמוד בתקנות וכן שתשתלב עם החזית של הבנין, אישור סופי יינתן ע"י ראש הצוות. יש לציין שככל שמרפסת (כולל בתכנית צל) מקרה מרפסת זיז או גג קיימת/ מוצעת לדירה מתחת, הקירו ייחשב כחלק מסה"כ מרפסות מקורות המותרות לדירה הרלוונטית. פתחים:		

על עורך הבקשה להתאים את הפתחים בין ההיתר המקורי לבין הפתחים ע"ג ההרמוניקה לבין החזית הדרומית בבקשה כנדרש. לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a נוהל בקרה הנדסית: התכנית התקפה אינה כוללת בהוראות שלה בקשה לבקרה הנדסית, אך מטענות המתנגדים יש חשש מהעמסת המבנה ועמידותו בעומסי המרפסות. היות וכנראה הבנין נבנה לפני 1980 והיות וע"פ הבקשה מדובר במרפסות מוצעות מבטון, לפיכך כתנאי לדיון נוסף על מתכנן השלד להגיש תצהיר ולהציג חישוב לאגף הרישוי במסגרתו מחשב משקל המרפסות המוצעות + מרפסות עתידיות ע"פ תכנית הצל + מרפסות קיימות שלא ע"פ הבנין המקורי ולהוכיח שישנה עמידה ב-2% מסה, כמובן שכלל ומבקשים בניה בחומרים קלים יש לעבור נוהל בקרה הנדסית על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. התנגדויות: שלום בתחן – לטענת המתנגד יוצר מראה לא סימטרי בחזית, חשש לרטיבויות, הצגת תכנית צל סימטרית שלא תיפגע בחזית המבנה, הצללת הדירה, בדיקת עומס מרפסות הזיז המוצעות העתידיות על הבינוי הקיים. מאור לילך- לטענות המתנגדת הכנת תכנית צל סימטרית, הסדרת המרפסות שנבנו ללא היתר, הצלל הדירות התחתונות, בדיקת עומס מרפסות הזיז המוצעות העתידיות על הבינוי הקיים, חשש מבעיות איטום. קושניר שרון- לטענות המתנגד יש חדד העמסה על המבנה, חשש מנזקי רטיבות. 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: 2415 תחילת תוקף: 18/03/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2415 תחילת תוקף 18/03/1979 , אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בסעיף לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע .	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן: מוצע בבקשה סגירת מרפסת גג הקיימת בהיתר והפיכתה לשטח עיקרי אך חורגת מקווי הבניין הכתומים, לא ניתן לחרוג עם שטח עיקרי מחוץ לקווי בנין כתום, יש לתקן את הסימון ולהציג היתר בניה רלוונטי שלפיו מסמנים. ככל ויתברר שהבינוי המוצע מתכנס לתוך הקווי הכתום ניתן לאשרו מבחינת קווי בנין. מוצע מרפסת זיז a בתחום קווי הבניין - ראה סעיף מרפסות. מוצע מרפסת זיז b נוספת מחוץ לקווי הבניין הכתום, לא ניתן לבחון במדויק את העמידה בתקנות סטיה ניכרת כיוון שסימון גבול החלק איננו מדויק, יש להשלים כאשר יש לציין שכל הנראה מרפסת זו איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת מכיוון החזית הצידיית כאשר לא עומדת בחריגה עד 10% מהמרווח ולהשאיר 2.70 מ'. יש לציין שמרפסת זו יש לבחון משתי חזיתות, חריגה מחזית קדמית וחריגה מחזית צידית. שטחי בניה: מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש כאשר התכנית הופקדה לפני 89. חישוב שהציג ע"ב: מס תתי חלקות- 18 יח"ד גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 881 מ"ר $\times 6\% = 52.86$ מ"ר סה"כ- 52.86 מ"ר : 18 יח"ד = 3.17 מ"ר לכל יח"ד בחלקה. מוצע בבקשה שטח עיקרי סך של כ- 3.88 מ"ר אשר עולה על המותר מצד אחד, מצד שני טרם בקשה לשימוש בהקלה כמותית יש להציג טבלה של ההיתרים שהופקו בחלקה לרבות השטחים		

שאושרו ולהוכיח שכלל הזכויות מכוח התכנית נוצלו במלואם ושטרם נוצלו הזכויות מכוח 6%. רק אז ניתן לבקש הקלה כמותית. יש לחדד שהחלקה שיש להתייחס אליה הנה חלקה 70 ע"פ תכנית 2415 ולא מגרש 21 מכוח התצ"ר המאוחר יותר, היות וזו החלקה הקובעת לעניין זכויות הבניה ע"פ התב"ע כך שיש להתייחס בהתאם(ראה תיק המידע). הערה : עורך הבקשה יכול לחשב 27 ס"מ קירות ולא את הקיר במלואו, אין לקזז את פתח היציאה למרפסת. שטחי הבנייה בבקשה יבחנו לאחר תיקון השטחים. מס קומות: לא מוצע בבקשה תוספת קומות לכן סעיף זה מתייטר. מס יח"ד: לא מוצע בבקשה תוספת קומות לכן סעיף זה מתייטר. גובה: המוצע בבקשה מוצע בגובה המבנה הקיים לכן יש לאשר. יח"ד: לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד לכן סעיף זה מתייטר. מרפסות זיז: מוצע בבקשה במפלס +8.40 2 מרפסות זזות. עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' פורסמה הקלה לעניין זה.		

תכנית צל- הוצגה תכנית צל חלקית אך יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה את כלל הקומות כדי לבחון עניין זה, לאחר הצגת כלל התכניות בכל הקומות תכנית הצל תיבחן שוב ע"י בוחנת הרישוי כאשר חשוב שתהיה ישימה ותעמוד בתקנות וכן שתשתלב עם החזית של הבנין, אישור סופי יינתן ע"י ראש הצוות. יש לציין שככל שמרפסת (כולל בתכנית צל) מקרה מרפסת זיז או גג קיימת/ מוצעת לדירה מתחת, הקירו ייחשב כחלק מסה"כ מרפסות מקורות המותרות לדירה הרלוונטית. שטח המרפסות- מוצע בבקשה 2 מרפסות זזות בסך של כ- 9.25 מ"ר, עומד בנדרש עומק: מוצע בבקשה מרפסת עומק של כ- 1.50 מ' - כנדרש. פתחים: על עורך הבקשה להתאים את הפתחים בין ההיתר המקורי לבין הפתחים ע"ג ההרמוניקה לבין החזית הדרומית בבקשה כנדרש. לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל- כיוון ששטח התוספת קטן שווה 80מ"ר. אישור שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 20/05/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. נוהל בקרה הנדסית: התכנית התקפה אינה כוללת בהוראות שלה בקשה לבקרה הנדסית, אך מטענות המתנגדים יש חשש מהעמסת המבנה ועמידותו בעומסי המרפסות. היות וכנראה הבנין נבנה לפני 1980 והיות וע"פ הבקשה מדובר במרפסות מוצעות מבטון,		

לפיכך כתנאי לדיון נוסף על מתכנן השלד להגיש תצהיר ולהציג חישוב לאגף הרישוי במסגרתו מחשב משקל המרפסות המוצעות + מרפסות עתידיות ע"פ תכנית הצל + מרפסות קיימות שלא ע"פ הבנין המקורי ולהוכיח שישנה עמידה ב-2% מסה, כמובן שכלל ומבקשים בניה בחומרים קלים יש לעבור נוהל בקרה הנדסית. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
בניית מרפסת זיז בעומק 1.5 תוספת בניה 6% הקלה חריגה מקו בנין קדמי לבניית מרפסת .	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

לדחות במתכונת המוצעת

היות ולא מוצגת תכנית צל מלאה, אין עמידה בתקנות סטיה ניכרת, לא הוכח ניצול כלל זכויות הבניה ע"מ שיהיה ניתן לנצל הקלה כמותית, הכל ע"פ המפורט להלן:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן:

מוצע בבקשה סגירת מרפסת גג הקיימת בהיתר והפיכתה לשטח עיקרי אך חורגת מקווי הבניין הכתומים, לא ניתן לחרוג עם שטח עיקרי מחוץ לקווי בנין כתום, יש לתקן את הסימון ולהציג היתר בניה רלוונטי שלפיו מסמנים.

ככל ויתברר שהבינוי המוצע מתכנס לתוך הקווי הכתום ניתן לאשרו מבחינת קווי בנין.

מוצע מרפסת זיז a בתחום קווי הבניין - ראה סעיף מרפסות.

מוצע מרפסת זיז b נוספת מחוץ לקווי הבניין הכתום, לא ניתן לבחון במדויק את העמידה בתקנות סטיה ניכרת כיוון שסימון גבול החלק איננו מדויק, יש להשלים כאשר יש לציין שכל הנראה מרפסת זו איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת מכיוון החזית הצידיית כאשר לא עומדת בחריגה עד 10% מהמרווח ולהשאיר 2.70 מ'.

יש לציין שמרפסת זו יש לבחון משתי חזיתות, חריגה מחזית קדמית וחריגה מחזית צידית.

שטחי בניה:

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש כאשר התכנית הופקדה לפני 89.

חישוב שהציג ע"ב:

מס תתי חלקות- 18 יח"ד

גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 881 מ"ר $\times 6\% = 52.86$ מ"ר

סה"כ- 52.86 מ"ר : 18 יח"ד = 3.17 מ"ר לכל יח"ד בחלקה.

מוצע בבקשה שטח עיקרי סך של כ- 3.88 מ"ר אשר עולה על המותר מצד אחד,

מצד שני טרם בקשה לשימוש בהקלה כמותית יש להציג טבלה של ההיתרים שהופקו בחלקה לרבות השטחים שאושרו ולהוכיח שכלל הזכויות מכוח התכנית נוצלו במלואם ושטרם נוצלו הזכויות מכוח 6%.

רק אז ניתן לבקש הקלה כמותית.

יש לחדד שהחלקה שיש להתייחס אליה הנה חלקה 70 ע"פ תכנית 2415 ולא מגרש 21 מכוח התצ"ר המאוחר יותר, היות וזו החלקה הקובעת לעניין זכויות הבניה ע"פ התב"ע כך שיש להתייחס בהתאם (ראה תיק המידע).

הערה : עורך הבקשה יכול לחשב 27 ס"מ קירות ולא את הקיר במלואו, אין לקזז את פתח היציאה למרפסת.

שטחי הבנייה בבקשה יבחנו לאחר תיקון השטחים.

מרפסות זיז:

מוצע בבקשה במפלס +8.40 2 מרפסות זזות.

עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' פורסמה הקלה לעניין זה.

תכנית צל- הוצגה תכנית צל חלקית אך יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה את כלל הקומות כדי לבחון עניין זה, לאחר הצגת כלל התכניות בכל הקומות תכנית הצל תיבחן שוב ע"י בוחנת הרישוי כאשר חשוב שתהיה ישימה ותעמוד בתקנות וכן שתשתלב עם החזית של הבנין, אישור סופי יינתן ע"י ראש הצוות.

יש לציין שככל שמרפסת (כולל בתכנית צל) מקרה מרפסת זיז או גג קיימת/ מוצעת לדירה מתחת, הקירוי ייחשב כחלק מסה"כ מרפסות מקורות המותרות לדירה הרלוונטית.

פתחים:

על עורך הבקשה להתאים את הפתחים בין ההיתר המקורי לבין הפתחים ע"ג ההרמוניקה לבין החזית הדרומית בבקשה כנדרש.

לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a

נוהל בקרה הנדסית:

התכנית התקפה אינה כוללת בהוראות שלה בקשה לבקרה הנדסית, אך מטענות המתנגדים יש חשש מהעמסת המבנה ועמידותו בעומסי המרפסות. היות וכנראה הבנין נבנה לפני 1980 והיות וע"פ הבקשה מדובר במרפסות מוצעות מבטון, לפיכך כתנאי לדיון נוסף על מתכנן השלד להגיש תצהיר ולהציג חישוב לאגף הרישוי במסגרתו מחשב משקל המרפסות המוצעות + מרפסות עתידיות ע"פ תכנית הצל + מרפסות קיימות שלא ע"פ הבנין המקורי ולהוכיח שישנה עמידה ב-2% מסה, כמובן שככל ומבקשים בניה בחומרים קלים יש לעבור

נוהל בקרה הנדסית

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

התנגדויות:

שלום בתחן – לטענת המתנגד יוצר מראה לא סימטרי בחזית, חשש לרטיבויות, הצגת תכנית צל סימטרית שלא תיפגע בחזית המבנה, הצללת הדירה, בדיקת עומס מרפסות הזיז המוצעות העתידיות על הבינוי הקיים.

מאור לילך- לטענות המתנגדת הכנת תכנית צל סימטרית, הסדרת המרפסות שנבנו ללא היתר, הצלל הדירות התחתונות, בדיקת עומס מרפסות הזיז המוצעות העתידיות על הבינוי הקיים, חשש מבעיות איטום.

קושניר שרון- לטענות המתנגד יש חדד העמסה על המבנה, חשש מנזקי רטיבות.

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 - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1997/0231.02</u>
מספר סידורי	<u>118</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סכ"ה 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סלמן מוסא
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מוחמד
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

א נהאדה סמ" 5, 1 בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30277	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
986547	תחילת תוקף	06/01/2023			

תאור הבקשה

מדובר בתוכנית המציעה תוספת שתי קומות מעל בניין קיים לפי היתר 97/231.1 סה"כ 8 יח"ד.

מפלס +9.20 קומה ג' מוצע יח"ד אחת ממ"ד חדר מדרגות משותף ומרפסות.

מפלס +12.85 קומה ד' יח"ד אחת ממ"ד מדרגות משותף ומרפסות.

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה	
26/08/2024	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	
הבקשה מובאת לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן לביצוע תיקונים ע"פ המצוין להלן, בנוסף מבקשים		

הכשרת בניה בצד הדרומי של הבניין שכלל הנראה, וזאת ע"פ פירוט ההתנגדות, שייכים למתנגד כך שלא ניתן להכשיר אותם ללא שיהיה המתנגד חלק מהבקשה וזאת כיוון שלא ניתן לקדם בקשה להיתר בלי להכשיר עבירות קיימות בבניין, ככל ויוצגו נתונים שונים הנושא ייבדק בשנית . שטחי בניה התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרש לתקן בתיאום מול בוחן הרישוי. ע"פ סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 1662 מ"ר אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. שטח עיקרי מוצע: 810.92 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 1540 מ"ר עומדים במותר . שטחי שירות מוצעים: 192.57 מ"ר - שטח שירות מותר הינו 122 מ"ר אינם עומדים במותר . ניתן יהיה להשתמש בשטח עיקרי נותר לצורכי שירות בתנאי שיוכח שנותרו מספיק שטחים עבור ביצוע יתרת הבינוי שע"פ נספח הבינוי בעתיד. בנוסף, יש להתאים שטחים קיימים להיתר המקורי, להציג שינויים ממנו כנהוג וכן בקומה שניה חצי מהקומה לא נמצא עבורו היתר בניה . ממדים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף . על פניו לפי ההרמוניקה המוגשת לבדיקה מסומן יותר 2		

ממ"דים מוצעים יתכן שסומן בטעות ע"י עורך הבקשה היות וניתן לראות שע"פ היתר הינו מאושרים כבר בהיתר 97/231.1 . בגלל שהבקשה בדחייה על עורך הבקשה לתקן בהתאם . גבהים גובה הבניין המותר 16 מטר (הכוונה לתקרה אחרונה כאשר מעבר לכך ניתן לקבל מעקה תקני וחדר מדרגות לגג ע"פ הנספח) הגובה המוצע הוא 16.00 מטר - עומדים במותר ניהול מי נגר לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על - כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פריסת גדרות העונה לסעיף 4.1.2 ג' 2) בתקנון " כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ " ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא ייבחן הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה.		

צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 10/0/6/2024 מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 חוות דעת אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/24 התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרי טענותם: ליקויים בהליך הפרסומי. התנגדות להקלה בשלביות הביצוע. קיימת חריגה מגובה הבנין המהווה סטיה ניכרת. סידור החניה לוקה בחסר . חסרה תכנית פיתוח מפורטת. לא נכללה תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש. על המבקש לבצע פירוק הסכם שיתוף ע"מ לבנות לבד . יש לציין שע"פ ההסכם המצורף להתנגדות החלק הצפוני של הבנין שייך למבקשים והחלק הדרומי שייך למתנגד, ע"פ הבקשה כיום מבקשים בין היתר הכשרת הצד הדרומי בקומת הקרקע וכן תוספות (בעיקר של מרפסות) בחלק הדרומי בקומות אחרות שלכאורה ע"פ ההסכם נראה שזה חלק השייך למתנגד- היות ומדובר בסוגיה משפטית הנושא הובא לעיון הלשכה המשפטית כאשר התגובה שהתקבלה מעו"ד אביטל מפורטת להלן:		

" מדובר (בין היתר) בבקשה להכשרת בניה בצד הדרומי של הבניין שהוא בבעלותו של המתנגד. מאחר ולא ניתן לקדם בקשה להיתר מבלי להכשיר עבירות קיימות, והעבירות הן על חלקו של המתנגד בקרקע, לכן יש לדרוש את הסכמתו של בעל הקרקע (המתנגד) ולצרפו כמגיש הבקשה." תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים – בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 986547 תחילת תוקף: 06/01/2023 ייעוד הקרקע: מס תוכנית שחלה בחלקה: 986547 תחילת תוקף 06/01/2023 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תכונות 3365 ו – תכנית מתאר 62. סעיף הקלות/ סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. מספר קומות / קווי בניין.	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי בכך שלא מבקשים את כלל הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5499.00 מיום: 14/03/2023 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית: 5 מס' קומות מוצע: 5 עומדים במותר. גבהים גובה הבניין המותר 16 מטר (הכוונה לתקרה אחרונה כאשר מעבר לכך ניתן לקבל מעקה תקני וחדר מדרגות לגג ע"פ הנספח) הגובה המוצע הוא 16.00 מטר - עומדים במותר מספר יח"ד מותר 10 יח"ד, (מוצע 2 יח"ד + 6 קיים = 8 יח"ד - עומדים במותר		

שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים". - לא עומדים בדרישה, מאחר ולא מהווה סטייה ניכרת ניתן בהקלה, בוצעה הקלה בנושא. . שטחי בניה התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרש לתקן בתיאום מול בוחן הרישוי. ע"פ סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 1662 מ"ר אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. שטח עיקרי מוצע: 810.92 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 1540 מ"ר עומדים במותר. שטחי שירות מוצעים: 192.57 מ"ר - שטח שירות מותר הינו 122 מ"ר אינם עומדים במותר. ניתן יהיה להשתמש בשטח עיקרי נותר לצורכי שירות בתנאי שיוכח שנותרו מספיק שטחים עבור ביצוע יתרת הבינוי שע"פ נספח הבינוי בעתיד. השוואת שטחי הבניה המוצעים לאחוזים המותרים יהיה לך שעורך הבקשה יציג חישובי שטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י תבע. תכסית מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 921 מ"ר, שטח התכסית הינו		

414.45 מ"ר עומדים במותר . ממ"דים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף . על פניו לפי ההרמוניקה המוגשת לבדיקה מסומן יותר 2 ממ"דים מוצעים יתכן שסומן בטעות ע"י עורך הבקשה היות וניתן לראות שע"פ היתר הינו מאושרים כבר בהיתר 97/231.1 . בגלל שהבקשה בדחייה על עורך הבקשה לתקן בהתאם . ניהול מי נגר לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פריסת גדרות העונה לסעיף 4.1.2 א' 1,2 (בתקנון " גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה." ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא יבחן הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה . " גובה קירות תומך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה " צובר גז		

יש להציג פתרון לגז בין אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. תנאים טרם דיון -חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 10/0/6/2024 - -מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 -חוות דעת אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/24 -חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 03/04/2024 _____ התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענתם: ליקויים בהליך הפרסומי. התנגדות להקלה בשלביות הביצוע. קיימת חריגה מגובה הבנין המהווה סטיה ניכרת. סידור החניה לוקה בחסר . חסרה תכנית פיתוח מפורטת. לא נכללה תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש. על המבקש לבצע פירוק הסכם שיתוף ע"מ לבנות לבד . יש לציין שע"פ ההסכם המצורף להתנגדות החלק הצפוני של הבנין שייך למבקשים והחלק הדרומי שייך למתנגד, ע"פ הבקשה כיום מבקשים בין היתר הכשרת הצד הדרומי בקומת הקרקע דהיינו נראה שזה חלק השייך למתנגד- היות		

ומדובר בסוגיה משפטית הנושא יובא לעיון הלשכה המשפטית טרם דיון נוסף.		
שלביות בצוע	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	דוח פיקוח על הבניה על ההריסה שיש לבצע.	12
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	13
	אישור רישום תצ"ר.	14

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן לביצוע תיקונים ע"פ המצוין להלן, בנוסף מבקשים הכשרת בניה בצד הדרומי של הבניין שככל הנראה, וזאת ע"פ פירוט ההתנגדות, שייכים למתנגד כך שלא ניתן להכשיר אותם ללא שיהיה המתנגד חלק מהבקשה וזאת כיוון שלא ניתן לקדם בקשה להיתר בלי להכשיר עבירות קיימות בבניין, ככל ויוצגו נתונים שונים הנושא ייבדק בשנית .

שטחי בניה

התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרש לתקן בתיאום מול
בוחן הרישוי.

ע"פ סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 1662 מ"ר אחוזי
הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו.

שטח עיקרי מוצע: 810.92 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 1540 מ"ר עומדים במותר .

שטחי שירות מוצעים: 192.57 מ"ר - שטח שירות מותר הינו 122 מ"ר אינם עומדים במותר
. ניתן יהיה להשתמש בשטח עיקרי נותר לצורכי שירות בתנאי שיוכח שנותרו מספיק שטחים
עבור ביצוע יתרת הבינוי שע"פ נספח הבינוי בעתיד.

בנוסף, יש להתאים שטחים קיימים להיתר המקורי, להציג שינויים ממנו כנהוג וכן בקומה
שניה חצי מהקומה לא נמצא עבורו היתר בניה .

ממדים

מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף .

על פניו לפי ההרמוניקה המוגשת לבדיקה מסומן יותר 2 ממ"דים מוצעים יתכן שסומן בטעות
ע"י עורך הבקשה

היות וניתן לראות שע"פ היתר הינו מאושרים כבר בהיתר 97/231.1 .

בגלל שהבקשה בדחייה על עורך הבקשה לתקן בהתאם .

גבהים

גובה הבניין המותר 16 מטר (הכוונה לתקרה אחרונה כאשר מעבר לכך ניתן לקבל

מעקה תקני וחדר מדרגות לגג ע"פ הנספח)

הגובה המוצע הוא 16.00 מטר - עומדים במותר

ניהול מי נגר

לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.

לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש.

גידור תאי שטח לבנייה

יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פריסת גדרות העונה לסעיף 4.1.2 ג' 2) בתקנון

"כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ"

ובאם ישנו אילוף תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא יבחן הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה.

צובר גז

יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית.

תנאים טרם דיון

חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 -

-הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/2024

-מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024

-חוות דעת אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/24

התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרי טענותם:

ליקויים בהליך הפרסומי.

התנגדות להקלה בשלביות הביצוע.

קיימת חריגה מגובה הבנין המהווה סטיה ניכרת.

סידור החניה לוקה בחסר .

חסרה תכנית פיתוח מפורטת.

לא נכללה תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש.

על המבקש לבצע פירוק הסכם שיתוף ע"מ לבנות לבד .

יש לציין שע"פ ההסכם המצורף להתנגדות החלק הצפוני של הבנין שייך למבקשים והחלק הדרומי שייך למתנגד, ע"פ הבקשה כיום מבקשים בין היתר הכשרת הצד הדרומי בקומת הקרקע וכן תוספות (בעיקר של מרפסות) בחלק הדרומי בקומות אחרות שלכאורה ע"פ ההסכם נראה שזה חלק השייך למתנגד- היות ומדובר בסוגיה משפטית הנושא הובא לעיון הלשכה המשפטית כאשר התגובה שהתקבלה מעו"ד אביטל מפורטת להלן:

" מדובר (בין היתר) בבקשה להכשרת בניה בצד הדרומי של הבנין שהוא בבעלותו של המתנגד.
מאחר ולא ניתן לקדם בקשה להיתר מבלי להכשיר עבירות קיימות, והעבירות הן על חלקו של המתנגד בקרקע, לכן יש לדרוש את הסכמתו של בעל הקרקע (המתנגד) ולצרפו כמגיש הבקשה."

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0470.00</u>
מספר סידורי	<u>119</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת 2 מבנים צמודים לצורך חיזוק הבניינים עפ"י תמ"א 38 - הריסה ובניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אמיניאן שלום
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יקים 5 , שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30091	99	לא
30091	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5143	אזור מגורים 2	
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5144	אזור מגורים 2	
66019	תחילת תוקף	25/06/2016			
66019	תחילת תוקף	25/06/2016			
66019	תחילת תוקף	25/06/2016	02	מגורים ג	91.5
66019	תחילת תוקף	25/06/2016	03	מגורים ג	145

תאור הבקשה

ת.ב. 23/470 רחוב יקים 5 – תמ"א 38

גוש: 30091

חלקות: 98,99

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין היסטורי על שתי חלקות 98 ו-99. בחלקה 98 קיימות 3 יח"ד על פני 2 קומות ובחלקה 99 קיימות 2 יח"ד על פני 2 קומות. סה"כ קיימות 5 יח"ד. ע"פ תיק תיעוד(הלוקה בחסר), נראה כי בחלקה 99 קיימת קומת מרתף ואחסנה. מוצע בניין חדש בכל חלקה. בחלקה 98 מוצע בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף הכולל בו 5 יח"ד חדשות. בחלקה 99 מוצע בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף הכולל 4 יח"ד חדשות. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות סה"כ ב-2 הבניינים 9 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

חלקה 98:

מפלס -4.65 קומת מחסנים – מוצעת קומת מחסנים ובה 4 מחסנים חדשים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס -2.45 קומת קרקע – בקומה זו מוצע מעבר חדש לבניין לחדר מדרגות חדש. בקומה זו מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת כניסה הן מבפנים המבנה ומחוץ למבנה.

מפלס +0.60 קומה א' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +3.65 קומה ב' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +7.00 קומה ג' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +10.36 חלל גג רעפים – מוצע חלל גג רעפים עבור מערכות טכניות.

חלקה 99:

מפלס -4.65 קומת מחסנים – מוצעת קומת מחסנים ובה 5 מחסנים חדשים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס -2.45 קומת קרקע – בקומה זו מוצע מעבר חדש לבניין לחדר מדרגות חדש. בקומה זו מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת כניסה הן מבפנים המבנה ומחוץ למבנה.

מפלס +0.60 קומה א' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +3.65 קומה ב' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +7.00 קומה ג' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +10.36 קומה ד' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +13.36 חלל גג רעפים – מוצע חלל גג רעפים עבור מערכות טכניות.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קיים תיק תיעוד לפיו הבניין קיים משנות ה-30 (תיק התיעוד לוקה בחסר).

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 66019 משנת 2016 המייעדת את המגרש לאזור מגורים ג'. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת צחי רוזליס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה	
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים).	
לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה.	
תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	
יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	
08/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 66019 תחילת תוקף: 25/06/2016 ייעוד הקרקע: מגורים ג חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 7.8.2022. חו"ד מחלקת שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה וזאת בהתאם לוועדת שימור שהתקיימה בתאריך 12.7.2020 ובכפוף לשינויים הבאים: יש להציג את החזית הדרומית בחלקה 99 לשימור. יש להציג פריסת גדרות ובפרט את החזית הדרומית בהתאם להנחיות המפורטות בהמלצתם. חו"ד הועדה המחוזית המבנה אינו מצוי בתחום העיר ההיסטורית ואינו מצוי בתחום אזורי שימור ועל כן לא נדרשת חו"ד מחוזית. חו"ד הסדרי תנועה מבוקשות 8 יח"ד חדשות. מחלקת הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. מדובר בבנייה חדשה בבניינים אשר אינם מוגדרים לשימור. *יש לצין כי התייחסות מחלקת הסדרי תנועה היא עבור 8 יח"ד ולא 9 יח"ד כפי שמוצע בתכנית.		

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: מוצעות 9 יח"ד חדשות עד גודל של 95 מ"ר, במסגרת הריסה מלאה של המבנה הישן ובנית בניין חדש לגמרי תחתיו. ע"פ תקן חניה נדרשת תוספת של 9 מקומות חניה. לא מוצעת חניה כלל בפרויקט, על אף שמדובר במבנה חדש לחלוטין ללא חלקי מבנה לשימור. יש להתייחס לחו"ד תוש"יה המתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. יש להציג פתרון חניה עבור 9 חניות בתת קרקע ע"פ התקן בתאום עם מחלקת תוש"יה ותכנון. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר התכנית המוצעת תואמת לתב"ע מאושרת 66019 לעניין גובה ומספר קומות. ע"פ תב"ע מאושרת מס' 66019 תוספת קומות ויח"ד על הבינוי הקיים בחלקות 97-100, ניתן לבנות בחלקה 99 4 קומו למגורים מעל קומת קרקע בגובה 2.15 למחסנים. הבקשה מציעה הריסה מלאה של הבינוי הקיים. בחלקה 99 מוצעת בנייה של חמש קומות מלאות למגורים מעל הקרקע וקומת מחסנים בתת הקרקע. על אף החריגה מתכנית 66019, לאור הריסת ובניית המבנה מחדש, ניתן לאשר את הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הקרקע מבלי לפגוע בגובה הסופי של המבנה הכולל. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. 5 יח"ד קיימות מוצעות להריסה + 9 יח"ד מוצעות חדשות. בנייה בקיר משותף לחלקות 98 ו99. קווי בניין קווי בניין לפי 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית		

20 מטרים לחזית צידית. הבקשה המוצעת הינה בתחום קווי בניין תמ"א. כמו כן, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תכנית 66019. חישוב שטחים השטחים העיקריים המותרים נבחנו ע"פ טבלה 5 בתכנית 66019 וכמפורט להלן: באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 185.18 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 246.7 מ"ר ושטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 70.86 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 67.2 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 66.12 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 51.1 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 25.8 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 431.88 מ"ר. סה"כ שטחי שירות מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 210.22 מ"ר. סל הזכויות הניתן מתכנון עיר הינו כדלקמן: עבור תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 386.5 מ"ר. עבור תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 263.25 מ"ר. סך השטחים המוצעים בבקשה עבור 2 תאי השטח עומדים על 484.01 מ"ר. מוצע כמותר.		

יש לבצע הפרדה בטבלת השטחים בטופס 1, שטחים עיקריים ושירות עבור כל תא שטח. שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים מהמותר לפי טבלה 5. יש לציין כי השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם סטייה ניכרת על כן יש לצמצם את החריגות. סך שטחי שירות מותרים עבור 2 תאי השטח הינו 210.22 מ"ר. סך שטחי שירות המוצעים בבקשה הינם 280.34 מ"ר. חריגה של 70.12 מ"ר. יש לצמצם. מחסנים מוצעים 9 מחסנים חדשים עבור 2 תאי השטח. 4 עבור תא שטח 3(חלקה 98) ו5 עבור תא שטח 2(חלקה 99). מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד עבור כל בניין בחלקה שלו. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג'. המרפסות הנ"ל אינן תואמות לנספח הבינוי אך הינן בתחום קווי בניין תכנית 66019. אין מניעה לאשר. תברואה לא מוצע פתרון תברואה. יש להציע פתרון התואם את ההנחיות המרחביות ולתאם מול מחלקת תכנון עיר לעניין מיקומו ועם מחלקת תברואה לעניין הקיבולת הנדרשת. ע"פ חו"ד אגף תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים קיימים 2 עצים בחלקה. ע"פ תב"ע 66019 עץ אחד בחית אחורית מוצע לעיקרה והבני בחזית קדמית מוצע לשימור. התכנית המוצעת מסמנת את לשימור את העץ בחזית הקדמית. התכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית מבנה חדש תחתיו ובשל כך לא נשמר מרחק של 3 מטרים בין הבינוי לעץ לשימור. יש לשמר את העץ בחזית הקדמית ולתאם את הבניה הסמוכה לו עם מחלקת גננות		

כתנאי להיתר. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא הוגשו התנגדויות לבקשה.		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים 5 יח"ד קיימות מוצעות להריסה + 9 יח"ד מוצעות חדשות. בניה בקיר משותף לחלקות גובלות.	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	אישור שירותי הכבאות
	5	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
	7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	8	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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	16	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
	17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	18	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדין**

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים).

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0378.00</u>
מספר סידורי	<u>120</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובנית מבנה חדש מכוח תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמיאל שרה
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ישא ברכה 25, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	53	אזור מגורים 3	
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	673	דרך חדשה או הרחבה	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	201	דרך קיימת או מאושרת	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	א89	אזור מגורים 3	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	א96	אזור מגורים 3	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	א98	אזור מגורים 3	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/378 רחוב יישא ברכה 25 – תמ"א 38

גוש: 30084

חלקה: 98

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף בעל 3 יח"ד והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל שתי קומות חניה ואחסנה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 9 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס (-4.93) קומת אחסנה (2-) – מוצעים 9 מחסנים חדשים, מעלית וחדר מדרגות.

מפלס (-2.43) קומת חניה (1-) – מוצעת קומת חניה ובה 7 חניות. מוצע חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעת קומת מגורים ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים.

מפלס +3.50 קומה ראשונה – מוצעת קומת מגורים ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס +7.00 קומה שנייה – מוצעת קומת מגורים ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס +10.50 קומה שלישית – מוצעת קומת מגורים ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס +14.00 קומה רביעית – מוצעת קומת מגורים ובה יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז.

מפלס +21.73 קומת גג רעפים – מוצע חלל גג רעפים עבור מערכות טכניות.

מועד הקמת המבנה: ע"פ היתר משנת 1970 שאישר תוספת קומה ראשונה, קומת הקרקע והמרתף הינם היסטוריים ככל הנראה. הוגשה תצ"א משנת 1948 ובו המבנה לא היה קיים ועל כן המבנה אינו היסטורי.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1358 משנת 1974 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3. חלה גם תכנית 3276 משנת 1990 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 ודרך קיימת או מאושרת. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מאריא יונס עקרה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה חו"ד מאת מתכנתת המחוז ולפיה נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להנמכת קומות החניה כך שיהיו בתת הקרקע במלואם ולהציע בינוי העומד על 5 קומות. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה: אין התנגדות לתכנית. מוצע 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38, הריסה ובנייה. מוצעים 9 מקומות חניה בהתאם לתקן. התייחסות תכנון עיר לעניין ההחניה: לא מקובלת. החניה בולטת מעל הקרקע בצד המזרחי כקומה וחצי, דבר אשר יוצר מופע של 7 קומות, דבר שלא ניתן לאשר מכוח התמ"א ועל כן יש להנמיך את החניה כך שתהיה בתת הקרקע במלואה. יש להציע בינוי מדורג כאשר בצד שמעל הקרקע ישמש ליח"ד ובצד השני שבתת הקרקע ישמש למחסנים וחניה. סה"כ הבינוי שיוצע יעמוד על 5 קומות. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר הבינוי המוצע של 6 קומות חורד ממדיניות של מע"ר צפון שכונת הבוכרים החלה על המגרש. קומת החניה מוצעת מעל הקרקע ונספרת במניין הקומות ולכן יש להנמיכה את תת הקרקע במלואה ולעמוד בבינוי של 5 קומות בכל חתר. קווי בניין קווי בניין ע"פ 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית.		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ע"פ המוצג בתכנית, קומת החניה הינה עילית בצורה חלקית אך הדבר יוצר חתך של 6 קומות. במקרה של בקשה המציעה 6 קומות, קווי הבניין יהיו 4 מטרים לחזית ו3 מטרים בחזית צידית ואחורית. ע"פ חו"ד מתכננת המחוז וכן מחלקת תכנון עיר, יש להנמיך את קומות החניה לתוך תת הקרקע במלואן ובכך ייווצר חתך של 5 קומות בהתאם למדיניות וניתן יהיה לאשר את הווי הבניין המוצעים והמוצגים על גבי התכנית. ע"פ קווי הבניין המוצגים בתכנית, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אך כאמור יש להנמיך את קומות החניה והאחסנה על מנת לאשר קווי בניין אלו. מחסנים מוצעים 9 מחסנים בקומת המרתף (2-). לא ניתן לבחון את השטחים של המחסנים הנ"מ מאחר ואינם מסומנים בקוד המתאים בתכניות. יש לתקן צביעת השטחים וטבלת השטחים בהתאם ורק לאחר מכן, שטחי האחסנה ייבדקו בהתאם להקלה שפורסמה. מעלית ומדרגות לא מקובל. המעלית אינה נגישה כלל. בבניין חדש יש להציע נגישות מלאה. תברואה ע"פ דרישת מחלקת תברואה, יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר. ע"פ המוצג בתכנית, מוצע פתרון תברואה בחזית צידית של המבנה אך נפח כל מיכל עומד על 360 ל". יש להציע בהתאם לדרישת מחלקת תברואה. עצים לאחר בחינה של סקר עצים, לא נראה שיש עצים בעלי ערך לשימור אך נדרשת שתילה של 3 עצים בוגרים לרחוב. בנוסף, נדרש שתילה של עצים בוגרים נוספים בתמורה לנעקרים ביתר החזיתות. לא ניתן להציע עצים מעל החניה ללא עומק אדמה מתאים.		

תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. ע"פ המוצג על גבי ההרמוניקה, מוצע מיקום גמל מים, גז וכן ארונות לתשתיות. בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים. את מעבי המזגנים יש להציג בחלל הגג הטכני. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. יש לתקן תרשים לניהול מי נגר ע"פ הנחיית מחלקת התכנון. תכנית קומת הקרקע הינו 151 מ"ר ושטח המגרש הינו 375 מ"ר = 40.2% ובנוסף לא נלקח בחשון קומת החניה שלא מאפשרת אדמה גננית. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3276 תחילת תוקף: 25/03/1990	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חוו"ד הנדסית התקבלה חוו"ד של מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מאתא איתי שרעבי מיום 23.3.2023. חוו"ד שימור התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 9.3.2023 ולפיו ניתן לאשר את הבקשה בכפוף למתן אישור מחלקת השימור בכתב כתנאי למתן תעודת גמר. חוו"ד הועדה המחוזית התקבלה חוו"ד מאת מתכננת המחוז ולפיה נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להנמכת קומות החניה כך שיהיו בתת הקרקע במלואם ולהציע בינוי העומד על 5 קומות. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת מחלקת תוש"ה: אין התנגדות לתכנית. מוצע 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38, הריסה ובנייה. מוצעים 9 מקומות חניה בהתאם לתקן. התייחסות תכנון עיר לעניין ההחניה: לא מקובלת. החניה בולטת מעל הקרקע בצד המזרחי כקומה וחצי, דבר אשר יוצר מופע של 7 קומות, דבר שלא ניתן לאשר מכוח התמ"א ועל כן יש להנמיך את החניה כך שתהיה בתת הקרקע במלואה. יש להציע בינוי מדורג כאשר בצד שמעל הקרקע ישמש ליח"ד ובצד השני שבתת הקרקע ישמש למחסנים וחניה. סה"כ הבינוי שיוצע יעמוד על 5 קומות.		

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר הבינוי המוצע של 6 קומות חורד ממדיניות של מע"ר צפון שכונת הבוכרים החלה על המגרש. קומת החניה מוצעת מעל הקרקע ונספרת במניין הקומות ולכן יש להנמיכה את תת הקרקע במלואה ולעמוד בבינוי של 5 קומות בכל חתר. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה בן 2 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה חצי עילית ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת 6 יח"ד חדשות על 3 יח"ד הקיימות, סה"כ 9 יח"ד. בניית מחסנים תת קרקעיים בשטח העולה על 8% ועד 20 מ"ר לדירה. קווי בניין קווי בניין ע"פ 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. ע"פ המוצג בתכנית, קומת החניה הינה עילית בצורה חלקית אך הדבר יוצר חתר של 6 קומות. במקרה של בקשה המציעה 6 קומות, קווי הבניין יהיו 4 מטרים לחזית ו3 מטרים בחזית צידית ואחורית. ע"פ חו"ד מתכננת המחוז וכן מחלקת תכנון עיר, יש להנמיך את קומות החניה לתוך תת הקרקע במלואן ובכך ייווצר חתר של 5 קומות בהתאם למדיניות וניתן יהיה לאשר את הווי הבניין המוצעים והמוצגים על גבי התכנית. ע"פ קווי הבניין המוצגים בתכנית, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אך כאמור יש להנמיך את קומות החניה והאחסנה על מנת לאשר קווי בניין אלו. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 729.15 מ"ר, מוצע 563.36 מ"ר. מוצע כמותר.		

מחסנים מוצעים 9 מחסנים בקומת המרתף (2-). לא ניתן לבחון את השטחים של המחסנים הנ"ל מאחר ואינם מסומנים בקוד המתאים בתכניות. יש לתקן צביעת השטחים וטבלת השטחים בהתאם ורק לאחר מכן, שטחי האחסנה ייבדקו בהתאם להקלה שפורסמה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז סוכה עבור כלל היח"ד למעט בקומת הקרקע. אין מניעה לאשר. המרפסות הנ"ל בתחום קו בניין תמ"א ושטחן אינו עולה על 14 מ"ר כנדרש. מעלית ומדרגות לא מקובל. המעלית אינה נגישה כלל. בבניין חדש יש להציע נגישות מלאה. תברואה ע"פ דרישת מחלקת תברואה, יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר. ע"פ המוצג בתכנית, מוצע פתרון תברואה בחזית צידית של המבנה אך נפח כל מיכל עומד על 360 ל". יש להציע בהתאם לדרישת מחלקת תברואה. עצים לאחר בחינה של סקר עצים, לא נראה שיש עצים בעלי ערך לשימור אך נדרשת שתילה של 3 עצים בוגרים לרחוב. בנוסף, נדרש שתילה של עצים בוגרים נוספים בתמורה לנעקרים ביתר החזיתות. לא ניתן להציע עצים מעל החניה ללא עומק אדמה מתאים. תשתיות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן		

בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. ע"פ המוצג על גבי ההרמוניקה, מוצע מיקום גמל מים, גז וכן ארונות לתשתיות. בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים. את מעבי המזגנים יש להציג בחלל הגג הטכני. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. יש לתקן תרשים לניהול מי נגר ע"פ הנחיית מחלקת התכנון. תכנית קומת הקרקע הינו 151 מ"ר ושטח המגרש הינו 375 מ"ר = 40.2% ובנוסף לא נלקח בחשון קומת החניה שלא מאפשרת אדמה גננית. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים אין מתנגדים לבקשה.		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה חצי עילית ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת 6 יח"ד חדשות על 3 יח"ד הקיימות, סה"כ 9 יח"ד. בניית מחסנים תת קרקעיים בשטח העולה על 8% ועד 20 מ"ר לדירה	24/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תנאי להיתר - תשלום היטל כספי על סך 7,969 ש"ח
16	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חו"ד הועדה המחוזית

התקבלה חו"ד מאת מתכננת המחוז ולפיה נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להנמכת קומות החניה כך שיהיו בתת הקרקע במלואם ולהציע בינוי העומד על 5 קומות.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה:

אין התנגדות לתכנית. מוצע 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38, הריסה ובנייה. מוצעים 9 מקומות חניה בהתאם לתקן.

התייחסות תכנון עיר לעניין ההחניה:

לא מקובלת. החניה בולטת מעל הקרקע בצד המזרחי כקומה וחצי, דבר אשר יוצר מופע של 7 קומות, דבר שלא ניתן לאשר מכוח התמ"א ועל כן יש להנמיך את החניה כך שתהיה בתת הקרקע במלואה. יש להציע בינוי מדורג כאשר בצד שמעל הקרקע ישמש ליח"ד ובצד השני שבתת הקרקע ישמש למחסנים וחניה. סה"כ הבינוי שיוצע יעמוד על 5 קומות.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

הבינוי המוצע של 6 קומות חורד ממדיניות של מע"ר צפון שכונת הבוכרים החלה על המגרש. קומת החניה מוצעת מעל הקרקע ונספרת במניין הקומות ולכן יש להנמיכה את תת הקרקע במלואה ולעמוד בבינוי של 5 קומות בכל חתך.

קווי בניין

קווי בניין ע"פ 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית.

ע"פ המוצג בתכנית, קומת החניה הינה עילית בצורה חלקית אך הדבר יוצר חתך של 6 קומות. במקרה של בקשה המציעה 6 קומות, קווי הבניין יהיו 4 מטרים לחזית ו3 מטרים בחזית צידית ואחורית.

ע"פ חו"ד מתכננת המחוז וכן מחלקת תכנון עיר, יש להנמיך את קומות החניה לתוך תת הקרקע במלואן ובכך ייווצר חתך של 5 קומות בהתאם למדיניות וניתן יהיה לאשר את הווי הבניין המוצעים והמוצגים על גבי התכנית.

ע"פ קווי הבניין המוצגים בתכנית, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אך כאמור יש להנמיך את קומות החניה והאחסנה על מנת לאשר קווי בניין אלו.

מחסנים

מוצעים 9 מחסנים בקומת המרתף (2-). לא ניתן לבחון את השטחים של המחסנים הנ"מ מאחר ואינם מסומנים בקוד המתאים בתכניות. יש לתקן צביעת השטחים וטבלת השטחים בהתאם ורק לאחר מכן, שטחי האחסנה ייבדקו בהתאם להקלה שפורסמה.

מעלית ומדרגות

לא מקובל. המעלית אינה נגישה כלל. בבניין חדש יש להציע נגישות מלאה.

תברואה

ע"פ דרישת מחלקת תברואה, יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר. ע"פ המוצג בתכנית, מוצע פתרון תברואה בחזית צידית של המבנה אך נפח כל מיכל עומד על 360 ל'. יש להציע בהתאם לדרישת מחלקת תברואה.

עצים

לאחר בחינה של סקר עצים, לא נראה שיש עצים בעלי ערך לשימור אך נדרשת שתילה של 3 עצים בוגרים לרחוב. בנוסף, נדרש שתילה של עצים בוגרים נוספים בתמורה לנעקרים ביתר החזיתות. לא ניתן להציע עצים מעל החניה ללא עומק אדמה מתאים.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל.

ע"פ המוצג על גבי ההרמוניקה, מוצע מיקום גמל מים, גז וכן ארונות לתשתיות. בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים.

את מעבי המזגנים יש להציג בחלל הגג הטכני.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

יש לתקן תרשים לניהול מי נגר ע"פ הנחיית מחלקת התכנון. תכנית קומת הקרקע הינו 151 מ"ר ושטח המגרש הינו 375 מ"ר = 40.2% ובנוסף לא נלקח בחשון קומת החניה שלא מאפשרת אדמה גננית.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2018/0030.01</u>
מספר סידורי	<u>121</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	ביטול 3 יח"ד ו 3 ממדי"ם מאושרים בהיתר קודם, ושינויים פנימיים מהיתר קודם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קופליק מרים
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מלאכי 4 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30826	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30081ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5995	תחילת תוקף	03/03/2014			

תאור הבקשה

ב. 2018/0030.01 רח' מלאכי 4 - תמ"א 38 – שינויים

גוש: 30826

חלקה: 3

מהות הבקשה:

בקשה לשינויים לתיק 2018/0030.00 – היתר בניה יצא ב- 21.12.2021

השינויים המוצעים הינם:

כללי:

הפיכת שטחי ממ"דים לשטח עיקרי ע"י איחוד דירות וביטול 3 יח"ד.

תוספת שטח עיקרי ע"ח שטחי מבואות.

מוצע מחסן בשטח מס' 1.

שינויים פנימיים.

שינויים בפתחי חדרי ממ"ד.

פרסום

לא בוצע הליך פרסומי – בקשה תואמת תבע.

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	אין מניעה לאשר שטחים עיקריים המוצעים בבקשה בהתאם לחישוב הבא:
	סך שטחים עיקריים המותרים ע"פ תכנית 5995 הינם 1109 מ"ר.
	סך שטחים עיקריים בתכנית כולל בקשה זו הינם 1030.73 מ"ר.
	סך שטחי שירות המותרים ע"פ תכנית 5995 הינם 335 מ"ר.
	סך שטחי שירות בתכנית כולל בקשה זו הינם 305.99 מ"ר.
	סך שטחים המוצעים בבקשה אינם חורגים מהשטחים

המותרים ע"פ תכנית 5995 ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה הערות לתיקונים הנדרשים בתכנית: יש להציג חלופה עבור המחסן המוצע בשטח דירה 1 להציע שטח עיקרי או לחילופין להתאים למצב המאושר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5995 תחילת תוקף: 03/03/2014 ייעוד הקרקע: חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כללי: הפיכת שטחי ממ"דים לשטח עיקרי ע"י איחוד דירות וביטול 3 יח"ד – אין מניעה לאשר את הפיכת שטחי ממ"דים המאושרים לשטח עיקרי, השטחים המוצעים הינם מכוח תבע וניתן לאשרם היות וע"פ תכנית 5995 ניתן היה להציע שטחים נוספים מעבר ל- 10038. תוספת שטח עיקרי ע"ח שטחי מבואות – אין מניעה לאשר את הפיכת שטחי שירות המאושרים לשטח עיקרי, השטחים המוצעים הינם מכוח תבע וניתן לאשרם היות וע"פ תכנית 5995 ניתן היה להציע שטחים נוספים מעבר ל- 10038. מוצע מחסן בשטח מס' 1 – לא ניתן לאשר מחסן בשטח הדירה, יש לבטל.	14/07/2024	חוות דעת תכנונית

שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. שינויים בפתחי חדרי ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. אין מניעה לאשר שטחים עיקריים המוצעים בבקשה בהתאם לחישוב הבא: סך שטחים עיקריים המותרים ע"פ תכנית 5995 הינם 1109 מ"ר. סך שטחים עיקריים בתכנית כולל בקשה זו הינם 1030.73 מ"ר. סך שטחי שירות המותרים ע"פ תכנית 5995 הינם 335 מ"ר. סך שטחי שירות בתכנית כולל בקשה זו הינם 305.99 מ"ר. סך שטחים המוצעים בבקשה אינם חורגים מהשטחים המותרים ע"פ תכנית 5995 ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה הערות לתיקונים הנדרשים בתכנית: יש להציג חלופה עבור המחסן המוצע בשטח דירה 1 להציע שטח עיקרי או לחילופין להתאים למצב המאושר.		

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

6	חוזזה 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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר שטחים עיקריים המוצעים בבקשה בהתאם לחישוב הבא:

סך שטחים עיקריים המותרים ע"פ תכנית 5995 הינם 1109 מ"ר.

סך שטחים עיקריים בתכנית כולל בקשה זו הינם 1030.73 מ"ר.

סך שטחי שירות המותרים ע"פ תכנית 5995 הינם 335 מ"ר.

סך שטחי שירות בתכנית כולל בקשה זו הינם 305.99 מ"ר.

סך שטחים המוצעים בבקשה אינם חורגים מהשטחים המותרים ע"פ תכנית 5995 ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה

הערות לתיקונים הנדרשים בתכנית:

יש להציג חלופה עבור המחסן המוצע בשטח דירה 1 להציע שטח עיקרי או לחילופין להתאים למצב המאושר.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2016/1024.02</u>
מספר סידורי	<u>122</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר בניה מס' 113992
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שיפר אליהו
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חגי 32 , גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30081	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

2016/1024.02 – חידוש היתר ללא שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 113992 שהופק בתיק 2016/1024.00 ביום 06.04.2020

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת האגף: מומלץ לאשר את הבקשה: מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 19.06.2025 יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.	24/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חוות דעת: רקע לבקשה	18/07/2024	חוות דעת תכנונית

ביום 19.06.2019 הופק היתר בניה מס': 113992, לתיק בנין מס': 2016/1024.00 עבור "הריסת ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק מפני רעידות אדמה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 19.06.2022 עתה להיתר זה מבוקש חידוש היתר ללא שינוי בעלי עניין בהיתר. עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה: טיפול מול בית המשפט על דייר מוגן.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לחדש היתר בניה בתנאים

המלצת האגף:

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים -
היינו עד ליום 19.06.2025

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0555.00</u>
מספר סידורי	<u>123</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוקים הרחבות ותוספת קומות, מחסנים, מרפסות ומעלית מתוקף תמ"א 38 ותוכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ל.ה.ו בניה השקעות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ברוך-הרשטיק חגית
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ניקנור 43 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	124	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1445	תחילת תוקף	31/12/1970			
1445	תחילת תוקף	31/12/1970	10	אזור מגורים 1..	
1446	תחילת תוקף	03/05/1971			
1446	תחילת תוקף	03/05/1971	30	אזור מגורים 1..	711

תאור הבקשה

ת.ב. 23/555 רחוב ניקנור 43 – תמ"א 38

גוש: 30122

חלקה: 124

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בעל 11 יח"ד קיימות. הבקשה

מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 7 יח"ד חדשות. סה"כ 18 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף מפלס 3.25- - קומה קיימת ובה בחלקה הצפוני יח"ד אחת לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדר ממ"ד, מרפסות זיז ושטח מרוצף. בחלקה הדרומי של הקומה קיימים 6 מחסנים להם מוצעת חלוקה חדשה וכן מוצעים 8 מחסנים חדשים מתחת לשטחי הרחבות. מוצעת מעלית חדשה במרכז חדר מדרגות קיים.

קומת קרקע ומחסנים – מפלס 0.00 - - קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות גם כן מרפסות זיז עבור 2 יח"ד הנ"ל. ישנו חדר מדרגות קיים עם מעלית מוצעת במרכז. מוצע לובי כניסה המתחבר לחדר המדרגות מכיוון דרום, רחוב ניקנור.

קומות 1 ו-2 מפלסים +3.06, +6.12 - בכל קומה קיימות 3 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וכן מוצעות מרפסות זיז.

קומה 3 מפלס +9.18 - קומת גג חלקית קיימת ובחלקה הדרומי קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. בחלקה הצפוני של הקומה מוצעת השלמה של הקומה ע"י יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

קומות 4 ו-5 מפלסים +13.03, +16.36 - 2 קומות חדשות מלאות. בכל קומה מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

קומת גג מפלס +19.54 - מוצעת יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות משותף.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1976 ע"פ תשריט בית משותף.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1446 משנת 1971 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת

המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1446 תחילת תוקף: 03/05/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה: נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליח"ד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"ה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב280% אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה(278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.		

הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880. שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו 2 מטרים לחזית קדמית וצידיית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן		

עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דוור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד. שטחי האחסנה עומדים ב8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל.		

מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		

מתנגדים		
התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגרום להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות.		
/	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב, ופחות ממרחק מטר מגבול מגרש בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטר שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל 80 מ"ר עפ"י הוראות תכנית 10038	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי	6

	תקן ישראלי, ת"י 413	
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
16	הגשת ערבות בנקאית על סך 124,326 ₪ בעבור שימור העצים.	
17	תשלום היטל כספי על סך 10,066 ₪	
18	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדין**

המלצת המחלקה

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים).

לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2021/0064.01</u>
מספר סידורי	<u>124</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 שינויים לתיק 2021/0064.00 שכוללים שינוי חזיתות, ביטול דירה, שינויים פנימים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.ק. התחדשות עירונית
עורך הבקשה	אדריכל רוסנבלט אנדרס
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ש. טשרניחובסקי 5א , קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30024	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30024	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30024	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30024	תחילת תוקף	16/07/1959	28	אזור מגורים 1..	
ג30024	תחילת תוקף	16/07/1959	א28	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 21/64.1 – רחוב טשרניחובסקי 5א – תמ"א 38 – תכנית שינויים

גוש: 30024

חלקה: 28

תאור הבקשה

בתאריך 29.11.2022 הופק היתר בניה מספר 117762 בבקשה 2021/0064.00 עבור תוספת 2

קומות מעל 4 קומות קיימות במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

כעת הוגשה בקשה לשינויים.

להלן השינויים המוצעים:

הרחבה ותוספת שטחים בקומה ו', מפלס +12.57.

שינוי חלוקה פנימית בקומות ה' ו-ו' במפלסים +9.37, +12.57.

תוספת פירי תקשורת.

איחוד 2 יח"ד בקומה חלקית עליונה והפיכתן ליח"ד אחת(ביטול יח"ד אחת).

הגבהת קומות.

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. אין מניעה לאשר תוספת שטחים בקומה העליונה. מדובר על איחוד 2 דירות וביטול הממ"ד הצפוני והפיכתו לשטח עיקרי. שטח עיקרי נוסף שמוצע הינו ע"ח שטח עיקרי המבוטל בחלקו הצפוני של המבנה והפיכתו למרפסת גג. ע"פ טבלת השטחים, אין מדובר בתוספת שטחים נוספת אלא בקיזוז. אין מניעה לאשר חלוקה פנימית חדשה. אין מניעה לאשר תוספת פירי תקשורת. אין מדובר בתוספת שטחים אלא במיקום מחודש בשטחי המעברים בכלל הקומות עם נגישות פיסיית בנדרש. אין מניעה לאשר איחוד 2 דירות. הנ"ל אינו משפיע על סך השטחים ונפחיות הקומה בהתאם למותר. הגבהת קומות – נראה ע"פ החתכים כי מוצעת הגבהה אשר לא פורסמה. לא ניתן לאשר. יש להחזיר גבהים בהתאם למאושר בהיתר מקורי.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30024 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חוות דעת מחלקות העירייה: הסדרי תנועה – התקבלה. המחלקה מאשרת את הבקשה. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בת"י ישראלי. חוות דעת יתר המחלקות אינן רלוונטיות. חו"ד מחלקת רישוי: אין מניעה לאשר תוספת שטחים בקומה העליונה. מדובר על איחוד 2 דירות וביטול הממ"ד הצפוני והפיכתו לשטח עיקרי. שטח עיקרי נוסף שמוצע הינו ע"ח שטח עיקרי המבוטל בחלקו הצפוני של המבנה והפיכתו למרפסת גג. ע"פ טבלת השטחים, אין מדובר בתוספת שטחים נוספת אלא בקיזוז. אין מניעה לאשר חלוקה פנימית חדשה. אין מניעה לאשר תוספת פירי תקשורת. אין מדובר בתוספת שטחים אלא במיקום מחדש בשטחי המעברים בכלל הקומות עם נגישות פיסיית בנדרש. אין מניעה לאשר איחוד 2 דירות. הנ"ל אינו משפיע על סך	31/07/2024	חוות דעת תכנונית

השטחים ונפחיות הקומה בהתאם למותר.		
הגבהת קומות – נראה ע"פ החתכים כי מוצעת הגבהה אשר לא פורסמה. לא ניתן לאשר. יש להחזיר גבהים בהתאם למאושר בהיתר מקורי.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	3 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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

אין מניעה לאשר תוספת שטחים בקומה העליונה. מדובר על איחוד 2 דירות וביטול הממ"ד הצפוני והפיכתו לשטח עיקרי. שטח עיקרי נוסף שמוצע הינו ע"ח שטח עיקרי המבוטל בחלקו הצפוני של המבנה והפיכתו למרפסת גג. ע"פ טבלת השטחים, אין מדובר בתוספת שטחים נוספת אלא בקיזוז.

אין מניעה לאשר חלוקה פנימית חדשה.

אין מניעה לאשר תוספת פירי תקשורת. אין מדובר בתוספת שטחים אלא במיקום מחודש בשטחי המעברים בכלל הקומות עם נגישות פיסית בנדרש.

אין מניעה לאשר איחוד 2 דירות. הנ"ל אינו משפיע על סך השטחים ונפחיות הקומה בהתאם למותר.

הגבהת קומות – נראה ע"פ החתכים כי מוצעת הגבהה אשר לא פורסמה. לא ניתן לאשר. יש להחזיר גבהים בהתאם למאושר בהיתר מקורי.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0177.00</u>
מספר סידורי	<u>125</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנה ותוספת קומות במסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דבלי דרך חברון בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל בר יובל רחמים
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חיל נשים 6 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30006	42	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2047	תחילת תוקף	20/11/1975	10	דרך חדשה או הרחבה	
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	234	דרך קיימת או מאושרת	
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	42ג	אזור מגורים 1 מיוחד	
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	6	אזור מגורים 1 מיוחד	894
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	90ב	דרך קיימת או מאושרת	
30006ג	תחילת תוקף	16/07/1959	42	אזור מגורים 1..	582

תאור הבקשה

ת.ב. 23/177 רחוב חיל נשים 6 – תמ"א 38

גוש: 30006

חלקה: 42

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית בעל 6 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ו 4 יח"ד. סה"כ 10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס -3.05 קומת מחסנים – קומת מרתף קיימת חלקית ובה מוצעים 12 מחסנים חדשים ע"י חפירה חדשה בחלקו הצפוני של המגרש. מוצע בור מים, שטחי מעבר בין המחסנים, מעלית חדשה וכן הרחבה לכניסה הקיימת.

מפלס 0.00 קומת קרקע – קומה קיימת ובה 2 יח"ד קיימות להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"דים. מוצע שטח מעבר חדש בצמוד למעלית מוצעת לצורך נגישות. מוצעות מרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס +3.06 קומה א' – קומה קיימת ובה 2 יח"ד קיימות להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"דים. מוצע שטח מעבר חדש בצמוד למעלית מוצעת לצורך נגישות. מוצעות מרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס +6.12 קומה ב' – קומה קיימת ובה 2 יח"ד קיימות להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים הכוללות ממ"דים. מוצע שטח מעבר חדש בצמוד למעלית מוצעת לצורך נגישות. מוצעות מרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס +9.30 קומה ג' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים. מוצעות מרפסות זיז בכל החזיתות עבור כל יח"ד. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס +13.49 קומה ד' – קומה חלקית חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים ומרפסות גג.

מפלס +16.49 קומת גג – מוצעת יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות משותף.

מועד הקמת המבנה הינו בשנת 1973 ע"פ היתר בנייה.

חוות דעת תכנון עיר:

במגרש חלה תכנית 2878 משנת 1989 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 מיוחד.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: קיימות 6 יח"ד בבניין וקיימים 6 מקומות חניה ע"פ היתר אחרון. מבוקשת תוספת של 5 יח"ד חדשות ולהן נדרשים 7 מקומות חניה. סה"כ מקומות חניה נדרשים עבור קיים ותוספת הינם 13. בתכנית מוצעות 11 חניות, חסר 2. המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא לאשר את הבקשה. מוצעת חניה חדשה עבור כל יח"ד חדשה. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה. תנאי לתעודת גמר הינו אישור רשות התמרור לסימון 820. לא קיים קרן חניה באזור. *יש לציין כי חו"ד הסדרי תנועה אינה עדכנית מאחר והינה מתייחסת ל 5 יח"ד בעוד ומוצעות רק 4 יח"ד, על כן, מספר חניות הנדרשות הינן 6. בהתאם לזאת, חסרה חניה אחת ולא שתיים כמצוין בחו"ד הסדרי תנועה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא התקבל אישור יועץ התנועה למיקום החניה המעודכן, תנאי לדיון בבקשה יהיה נספח תנועה מאושר למיקום החניה המוצעת. ככל שיהיה שינוי למיקום החניה, יש להחזיר את התכנית למחלקת תכנון לקבלת חו"ד. אין לאפשר ביתן מעלית רכב בחזית ראשית לרחוב, יש להתייחס בצורה מפורטת לגדרות מצב מוצע מעל מתקן החניה – להראות את המתקן במקווקו בחתכים ובחזיתות במצב מורם. מתקן החניה יהיה ללא קירות מעל הקרקע. יש להוסיף בהרמוניקה	11/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

טבלת מאזן מעודכנת. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב המושבות 4-5 קומות ב%115-135 בנייה + ממ"דים. התכנית המוצעת תואמת למדיניות תכנית אב המושבות המאפשרת באזור זה בינוי עד 5 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של 1.5 קומות וסה"כ בינוי של 4.5 קומות. מוצעים %152.88 בנייה=ממ"דים כאשר מותר %135 בנייה+ממ"דים. חריגה של %17.88 - החריגה באחוזי בנייה נובעת מתכסית מוגדלת בקווי בניין תמ"א – מקובל לאור החשיבות בחיזוק הבניין וקידום תמ"א. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עמוד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 360 מ"ר, מוצע 360 מ"ר. מחסנים מוצעים 12 מחסנים חדשים עבור 10 יח"ד. מספר המחסנים לא יעלה על מספר היח"ד. יש לצמצם 2 מחסנים. יש לסמן את גובה המחסנים בתכניות ובחתכים. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. תכנית 2878 אינה מתייחסת לשטחי אחסנה על כן הם נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים במסגרת %8 הינם 80.99 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בתכנית עומדים על 172.84 מ"ר. חריגה של 91.84 מ"ר. יש לצמצם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן בכפוף להצגת שטחיהן בטבלה ובכפוף לכך ששטחן של כלל מרפסות הזיז עבור כל יח"ד אינו עולה על		

14 מ"ר. חלק ממרפסות חדשות מוצגות כקיימות וההיפך, יש לתקן ולעדכן בטבלת השטחים בהתאם(מסומן על גבי תכנית a). מרפסות גג בקומה חלקית חדשה בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. עצים אין עצים בוגרים בתחום המגרש. יש להציע שתילה של עצים בוגרים חדשים בחזית לרחוב, על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש לפחות – בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע. תברואה מוצע ביתן אשפה בחזית דרום מערבית בפינת המגרש בניצב לרחוב. יש להציג בביתן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר תכנון 50% משטח הפנוי מבינוי יהיה שטח חלחול וגינון ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפים כמסומן על גבי תכנית a		
	11/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30006 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, לפתיחת תיק מיום 24.9.2019. חו"ד שימור מחלקת השימור אישרה את התכנית בתאריך 24.5.2022 בהתאם לועדת שימור אשר בה אושרה הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המפורטים בחו"ד המחלקה לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: קיימות 6 יח"ד בבניין וקיימים 6 מקומות חניה ע"פ היתר אחרון. מבוקשת תוספת של 5 יח"ד חדשות ולהן נדרשים 7 מקומות חניה. סה"כ מקומות חניה נדרשים עבור קיים ותוספת הינם 13. בתכנית מוצעות 11 חניות, חסר 2. המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא לאשר את הבקשה. מוצעת חניה חדשה עבור כל יח"ד חדשה. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה. תנאי לתעודת גמר הינו אישור רשות התמרור לסימון 820. לא קיים קרן חניה באזור. *יש לציין כי חו"ד הסדרי תנועה אינה עדכנית מאחר והינה		

מתייחסת ל 5 יח"ד בעוד ומוצעות רק 4 יח"ד, על כן, מספר חניות הנדרשות הינן 6. בהתאם לזאת, חסרה חניה אחת ולא שתיים כמצוין בחו"ד הסדרי תנועה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא התקבל אישור יועץ התנועה למיקום החניה המעודכן, תנאי לדיון בבקשה יהיה נספח תנועה מאושר למיקום החניה המוצעת. ככל שיהיה שינוי למיקום החניה, יש להחזיר את התכנית למחלקת תכנון לקבלת חו"ד. אין לאפשר ביתן מעלית רכב בחזית ראשית לרחוב, יש להתייחס בצורה מפורטת לגדרות מצב מוצע מעל מתקן החניה – להראות את המתקן במקווקו בחתכים ובחזיתות במצב מורם. מתקן החניה יהיה ללא קירות מעל הקרקע. יש להוסיף בהרמוניקה טבלת מאזן מעודכנת. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב המושבות 4-5 קומות ב%115-135 בנייה + ממ"דים. התכנית המוצעת תואמת למדיניות תכנית אב המושבות המאפשרת באזור זה בינוי עד 5 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של 1.5 קומות וסה"כ בינוי של 4.5 קומות. מוצעים %152.88 בנייה=ממ"דים כאשר מותר %135 בנייה+ממ"דים. חריגה של %17.88 - החריגה באחוזי בנייה נובעת מתכסית מוגדלת בקווי בניין תמ"א – מקובל לאור החשיבות בחיזוק הבניין וקידום תמ"א. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הוספת קומה וחצי מעל מבנה קיים – לפי הנחיות תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מספר יח"ד הקיימות: 6, מספר יח"ד חדשות: 4 – לפי הנחיות תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - לפי הנחיות תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. חריגה בקו בניין אחורי – עבור התקנת ממ"דים. בניית חדר אשפה בקו מגרש קדמי – לפי הנחיות אגף תכנון		

עיר. הוספת קומה מעל שלוש קומות קיימות, סה"כ חמש קומות - לפי הנחיות תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קו בניין לפי תכנית 10038 לבניין התחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים בחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט ממ"דים בחזית אחורית צפונית-מערבית. פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. בנוסף ישנה חריגה מקו בניין תמ"א מינורית בקומת המחסנים עבור בור מים קיים. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עמוד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 360 מ"ר, מוצע 360 מ"ר. מחסנים מוצעים 12 מחסנים חדשים עבור 10 יח"ד. מספר המחסנים לא יעלה על מספר היח"ד. יש לצמצם 2 מחסנים. יש לסמן את גובה המחסנים בתכניות ובחתכים. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. תכנית 2878 אינה מתייחסת לשטחי אחסנה על כן הם נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים במסגרת 8% הינם 80.99 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בתכנית עומדים על 172.84 מ"ר. חריגה של 91.84 מ"ר. יש לצמצם. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן בכפוף להצגת שטחיהן בטבלה ובכפוף לכך ששטחן של כלל מרפסות הזיז עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. חלק ממרפסות חדשות מוצגות כקיימות וההיפך, יש לתקן ולעדכן בטבלת השטחים בהתאם(מסומן על גבי תכנית a). מרפסות גג בקומה חלקית חדשה בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. עצים אין עצים בוגרים בתחום המגרש. יש להציע שתילה של עצים בוגרים חדשים בחזית לרחוב, על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש לפחות – בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע. תברואה מוצע ביתן אשפה בחזית דרום מערבית בפינת המגרש בניצב לרחוב. יש להציג בביתן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר תכנון 50% משטח הפנוי מבינוי יהיה שטח חלחול וגינון ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים		

יש לתקן ליקויים גרפים כמסומן על גבי תכנית a		
מתנגדים		
לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
הוספת קומה וחצי מעל מבנה קיים מס יח"ד הקיימות: 6, מס" יח"ד החדשות: 4 בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חריגה בקו בניין אחורי בניית חדר אשפה בקו מגרש קדמי הוספת קומה וחצי מעל שלוש קומות קיימות סה"כ חמש קומות	14/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	15
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	17

18	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה:

קיימות 6 יח"ד בבניין וקיימים 6 מקומות חניה ע"פ היתר אחרון. מבוקשת תוספת של 5 יח"ד חדשות ולהן נדרשים 7 מקומות חניה. סה"כ מקומות חניה נדרשים עבור קיים ותוספת הינם 13. בתכנית מוצעות 11 חניות, חסר 2.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא לאשר את הבקשה. מוצעת חניה חדשה עבור כל יח"ד חדשה. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה. תנאי לתעודת גמר הינו אישור רשות התמרור לסימון 820.

לא קיים קרן חניה באזור.

*יש לציין כי חו"ד הסדרי תנועה אינה עדכנית מאחר והינה מתייחסת ל 5 יח"ד בעוד ומוצעות רק 4 יח"ד, על כן, מספר חניות הנדרשות הינן 6. בהתאם לזאת, חסרה חניה אחת ולא שתיים כמצוין בחו"ד הסדרי תנועה.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

לא התקבל אישור יועץ התנועה למיקום החניה המעודכן, תנאי לדיון בבקשה יהיה נספח תנועה מאושר למיקום החניה המוצעת. ככל שיהיה שינוי למיקום החניה, יש להחזיר את התכנית למחלקת תכנון לקבלת חו"ד. אין לאפשר ביתן מעלית רכב בחזית ראשית לרחוב, יש להתייחס בצורה מפורטת לגדרות מצב מוצע מעל מתקן החניה – להראות את המתקן במקווקו בחתכים ובחזיתות במצב מורם. מתקן החניה יהיה ללא קירות מעל הקרקע. יש להוסיף בהרמוניקה טבלת מאזן מעודכנת.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

תכנית אב המושבות 4-5 קומות ב%115-135 בנייה + ממ"דים. התכנית המוצעת תואמת למדיניות תכנית אב המושבות המאפשרת באזור זה בינוי עד 5 קומות. במסגרת הבקשה

מוצעת תוספת של 1.5 קומות וסה"כ בינוי של 4.5 קומות. מוצעים 152.88% בנייה=ממ"דים כאשר מותר 135% בנייה+ממ"דים. חריגה של 17.88% - החריגה באחוזי בנייה נובעת מתכסית מוגדלת בקווי בניין תמ"א – מקובל לאור החשיבות בחיזוק הבניין וקידום תמ"א.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

שטח הקומות החדשות עמוד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 360 מ"ר, מוצע 360 מ"ר.

מחסנים

מוצעים 12 מחסנים חדשים עבור 10 יח"ד. מספר המחסנים לא יעלה על מספר היח"ד. יש לצמצם 2 מחסנים.

יש לסמן את גובה המחסנים בתכניות ובחתכים. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

תכנית 2878 אינה מתייחסת לשטחי אחסנה על כן הם נבחנו ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים במסגרת 8% הינם 80.99 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בתכנית עומדים על 172.84 מ"ר. חריגה של 91.84 מ"ר. יש לצמצם.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן בכפוף להצגת שטחיהן בטבלה ובכפוף לכך ששטחן של כלל מרפסות הזיז עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר.

חלק ממרפסות חדשות מוצגות כקיימות וההיפך, יש לתקן ולעדכן בטבלת השטחים בהתאם(מסומן על גבי תכנית a).

מרפסות גג בקומה חלקית חדשה בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר.

עצים

אין עצים בוגרים בתחום המגרש. יש להציע שתילה של עצים בוגרים חדשים בחזית לרחוב, על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש לפחות – בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע.

תברואה

מוצע ביתן אשפה בחזית דרום מערבית בפינת המגרש בניצב לרחוב. יש להציג בביתן 2
עגלות בנפח 1000 ליטר.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן
ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך
שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה
לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

תכנון 50% משטח הפנוי מבינוי יהיה שטח חלחול וגינון ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2020/0653.01</u>
מספר סידורי	<u>126</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים בקומות הפנטהאוז בלבד, הכולל ביטול שתי יח"ד, ושינוי בהתפלגות השטחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קבוצת נתיב בית חדש כאלד משהור
עורך הבקשה	אדריכל נסאר אלברט
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הלה 15 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	255	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1169	תחילת תוקף	04/06/1964			
1169	תחילת תוקף	04/06/1964	1	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

ת.ב. 20/653.1 – רחוב הלה 15 – תמ"א 38 – תכנית שינויים

גוש: 30007

חלקה: 255

תאור הבקשה

בתאריך 29.5.2023 הופק היתר בניה מספר 118315 בבקשה 2020/0653.00 עבור תוספת 2 קומות מעל 4 קומות קיימות במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

כעת הוגשה בקשה לשינויים.

להלן השינויים המוצעים:

שינויים בחלוקה פנימית בקומה 4, מפלס +11.56.

שינויים בחלוקה פנימית בקומה 5 מפלס +14.88.

איחוד דירות ויצירת 2 יח"ד במקום 4 יח"ד והרחבה ותוספת שטחים במפלס +14.88.

תוספת מרפסות ליח"ד בקומה 5 מפלס +14.88.

מידע קודם

מתאריך	
11/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינויים בחלוקה פנימית בקומה 4 מפלס +11.56 - אין מניעה לאשר. שינויים בחלוקה פנימית בקומה 5 מפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. איחוד דירות ותוספת שטחים בקומה 5 מפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. מדובר על איחוד 2 יח"ד בכל אדף ליח"ד אחת, כך שבכל אגף תהיה יח"ד אחת. תוספת השטחים נוסעת מביטול 2 חדרי ממ"ד, אחד בכל אגף והפיכתו לעיקרו. אין מניעה לאשר מאחר ומדובר בשטחים אשר הינם בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת במסגרת 2 הקומות החדשות המותרות. בנוסף מוצעת הרחבה על חשבון שטח לובי לטובת היח"ד הנ"ל. כאמור אין מניעה לאשר תוספת זו מאחר והינה גם כן במסגרת השטחים והנפח המותרים ב2 הקומות החדשות. מרפסות בקומה 5 במפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. המרפסות הנ"ל הינן במקום בינוי אשר היה מוצע בהיתר מקורי והיה מעל קונטור קומה טיפוסית קיימת.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1169 תחילת תוקף: 04/06/1964 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חוות דעת מחלקות העירייה: הסדרי תנועה – התקבלה. המחלקה מאשרת את הבקשה. תברואה – התקבל אישור. איכות סביבה – לא רלוונטי. חוות דעת יתר המחלקות אינן רלוונטיות. חו"ד מחלקת רישוי: שינויים בחלוקה פנימית בקומה 4 מפלס +11.56 - אין מניעה לאשר. שינויים בחלוקה פנימית בקומה 5 מפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. איחוד דירות ותוספת שטחים בקומה 5 מפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. מדובר על איחוד 2 יח"ד בכל אדף ליח"ד אחת, כך שבכל אגף תהיה יח"ד אחת. תוספת השטחים נוסעת מביטול 2 חדרי ממ"ד, אחד בכל אגף והפיכתו לעיקרו. אין מניעה לאשר מאחר ומדובר בשטחים אשר הינם בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת במסגרת 2 הקומות החדשות המותרות. בנוסף מוצעת הרחבה על חשבון שטח לובי לטובת היח"ד הנ"ל. כאמור אין מניעה לאשר תוספת זו מאחר והינה גם כן במסגרת השטחים והנפח המותרים ב2	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

הקומות החדשות.		
מרפסות בקומה 5 במפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. המרפסות הנ"ל הינן במקום בינוי אשר היה מוצע בהיתר מקורי והיה מעל קונטור קומה טיפוסית קיימת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
	אישור משרד הבריאות	8
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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 בחלוקה פנימית בקומה 4 מפלס +11.56 - אין מניעה לאשר.

שינויים בחלוקה פנימית בקומה 5 מפלס +14.88 - אין מניעה לאשר.

איחוד דירות ותוספת שטחים בקומה 5 מפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. מדובר על איחוד 2 יח"ד בכל אדף ליח"ד אחת, כך שבכל אגף תהיה יח"ד אחת. תוספת השטחים נוסעת מביטול 2 חדרי ממ"ד, אחד בכל אגף והפיכתו לעיקרו. אין מניעה לאשר מאחר ומדובר בשטחים אשר הינם בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת במסגרת 2 הקומות החדשות המותרות. בנוסף מוצעת הרחבה על חשבון שטח לובי לטובת היח"ד הנ"ל. כאמור אין מניעה לאשר תוספת זו מאחר והינה גם כן במסגרת השטחים והנפח המותרים ב2 הקומות החדשות.

מרפסות בקומה 5 במפלס +14.88 - אין מניעה לאשר. המרפסות הנ"ל הינן במקום בינוי אשר היה מוצע בהיתר מקורי והיה מעל קונטור קומה טיפוסית קיימת.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2024/0024.00</u>
מספר סידורי	<u>127</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38 - 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הברון הירש 18 בע"מ ע"י יהודה סילבר
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הברון הירש 18 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	69	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1075	תחילת תוקף	04/06/1964			
1075	תחילת תוקף	04/06/1964	25	דרך חדשה או הרחבה	
1075	תחילת תוקף	04/06/1964	69	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/24 רחוב הברון הירש 18 – תמ"א 38

גוש: 30153

חלקה: 69

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות בעל 6 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 5

יח"ד. סה"כ 11 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 3.00- קומת מחסנים – מוצעת חפירת קומת מחסנים חלקית המציעה 4 מחסנים חדשים ושטחי מעבר למחסנים הנ"ל. ירידה לקומת המחסנים מוצעת ע"י מדרגות חיצוניות.

מפלסים 0.00, +0.35 קומת קרקע – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. ליח"ד מערבית מוצעת חצר מרוצפת ומשם מוצעת הכניסה ליח"ד. מוצעת הרחבה לכניסה קיימת לצורך נגישות למעלית חדשה בחלקו הדרום מזרחי של המבנה.

מפלס +3.30 קומה א' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות ליח"ד הנ"ל מרפסות זיז בחזיתות צפון מזרח וצפון מערב. מוצעת הרחבה לחדר מדרגות קיים לצורך נגישות למעלית חדשה בחלקו הדרום מזרחי של המבנה.

מפלס +6.60 קומה ב' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות ליח"ד הנ"ל מרפסות זיז בחזיתות צפון מזרח, צפון מערב ודרום מערב. מוצעת הרחבה לחדר מדרגות קיים לצורך נגישות למעלית חדשה בחלקו הדרום מזרחי של המבנה.

מפלס +9.90 קומה ג' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד ומרפסות בכלל החזיתות. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לחדר מדרגות קיים.

מפלס +13.40 קומה ד' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד ומרפסות בכלל החזיתות. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לחדר מדרגות קיים.

מפלס +16.90 קומה ה' – קומה חלקית ובה מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג.

מפלס +20.40 קומת גג – מוצעת יציאה לגג טכני דרך מדרגות משותף.

המבנה הוקם בשנת 1962. ע"פ היתר בנייה של חלקה 68 שכנה מזרח, הבניין נשוא הבקשה כבר היה קיים.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1075 משנת 1964 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת רביד לוריא בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1075 תחילת תוקף: 04/06/1964 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.9.2022.	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: בבנין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה. ***חו"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה גבעת שאול שמהווה את מדיניות התכנון, מסמנת את המתחם למתחם מגורים ג': 200-2405 בנייה מירבי, 6 קומות, קווי בניין 4 מ' קדמי וצידי 5 מ' אחורי. איחוד וחלוקה אסורים. תוספת 2 קומות מעל בניין קיים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2.5 קומות על 3 קומות קיימות ובנוסף קומת מחסנים מוצעת. סה"כ – תוספת של 5 יח"ד חדשות ל 6 יח"ד הקיימות.		

הקלה בתוספת מרפסות זיז בעומק 2 מטר ולא 1.5 כמותר. הקלה בבניית מרפסת בהקלה עד 40%. הקלה בבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר ולא ב8% כמותר. בניית מרפסות זיזיות עד קו בניין תמ"א לפי תב"ע-101-0615880. חריגה בקו בניין לצורך בניית מתקנים טכניים, מתקן תברואה, גמל מים וכו'. ניוד דיור בר השגה – ניוד דיור בר השגה מקומה ה' לקומה ג' וד'. ניוד שטח מקומה ד' לקומה ה' האחרונה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט מתקנים טכניים להם בוצעה הקלה ומדרגות ירידה לקומת המחסנים. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבן. על מבנים המוגשים כמבן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל2 קומות מלאות.		

מחסנים מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות.		

ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה הקלה בתוספת מרפסות זיז בעמוק 2 מטר ולא 1.5 מטר כמותר. הקלה בבניית מרפסות בהקלה עד 40% הקלה בבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר ולא ב-8% כמותר. בניית מרפסות זיזיות עד קו בנין תמ"א לפי תב"ע 0615880-101 חריגה בקו בנין לצורך בניית מתקנים טכנים	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

ניוד שטח מקומה ד' לקומה ה' האחרונה.	ניוד דיור בר השגה	

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	17
	תשלום כופר חניה בהתאם לחו"ד מחלקת תוש"יה	18
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	19

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע).

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה בעניין החניה.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2020/0569.00</u>
מספר סידורי	<u>128</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	
מהות בקשה	הריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים במסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בלום רוזן אברהם
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

סעדיה גאון 10 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	78	כן

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

תאור הבקשה

2020/0569.00 – שינוי שם מבקש

רקע לבקשה

ביום 2.1.2023 נידונה הבקשה בועדה המקומית והחלט לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 14.5.2023 הושלמו כל הליקויים על גבי ההרמוניקה והועברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר בנייה.

עת העברת הבקשה לגורמים, היה שם המבקש בבקשה אברהם יצחק בלומרזון, ת.ז 000787945.

כעת התקבלה בקשה לשינוי שם מבקש בבקשה ל:

ברוך צבי בלומרזן, ת.ז. 059720920.

הבקשה הוגשה ע"י המבקש הנוכחי. צורפו המסמכים הרלוונטיים.

מידע קודם

מתאריך	
15/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינוי מבקשים
	המלצת המחלקה: מומלץ לאשר את הבקשה לשינוי שם מבקש. ביום 2.1.2023 נידונה הבקשה בועדה המקומית והחלט לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 14.5.2023 הושלמו כל הליקויים על גבי ההרמוניקה והועברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר בנייה. עת העברת הבקשה לגורמים, היה שם המבקש בבקשה אברהם יצחק בלומרזן, ת.ז. 000787945. כעת התקבלה בקשה לשינוי שם מבקש בבקשה ל: ברוך צבי בלומרזן, ת.ז. 059720920. הבקשה הוגשה ע"י המבקש הנוכחי. צורפו המסמכים הרלוונטיים.
15/08/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015

ייעוד הקרקע:		
הריסת מבנה קיים בן 5 קומות והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומות חניה ומחסנים מוצעות 11 יח"ד חדשות במקום 6 יח"ד קיימות לביטול. חריגה מקו בניין צדי ואחורי של תכנית 9988 עד למרחק 3 מ"מ מגבול החלקה חריגה מקו בניין צידי ואחורי עד לקו 0 בקומות החניה הגדלת הגובה הסופי של המבנה מ-21 מ"ל-21.5 מ"מ. שטח 3 דירות עולה על 160 מ"ר כמותוה בתב"ע 9988 חריגה בפער של 1.88% ביחס לתכנית מאושרת של 42% מוצעות פרגולות המהוות חלק מעיצוב הבניין בשטח של עד 40 מ"ר במקום 10 מ"ר ע"פ תכנית 9988	11/05/2023	הכנת נוסח פרסום
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. לעניין ההתנגדויות – לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות לענין גובה המבנה והסתרת נוף ושמש. מדובר בבנין של 6 קומות בכל חתך כפי המותר בתכנית 9988 החלה במקום. יצוין כי הבנין המבוקש נמצא בין 2 בנייני המתנגדים אשר ברשב"א 7 וברשב"א 9 ולכן מידת הפגיעה בהם פוחתת. להלן התיקונים לבקשה: מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן כמותר עפ"י תכנית 9988 (10 מ"ר למחסן ול 3- הדירות מעל 160 מ"ר עד 105 משטח הדירה)	02/01/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חדר טכני אין מניעה לאשר מכוח תכנית 9988 המתירה חדרים טכניים בשטח של עד 30 מ"ר. פיתוח שטח יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה. יש להציג מיקום גמל מים ארונות תשתיות. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 פיתרון אשפה – התקבל אישור מח' תברואה – תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת 2 מיכלי אשפה בנפח 1000 ליטר. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון, לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ניתן לאפשר הגדלת תכסית זו בהתאם לקונטור קומה 1. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית ואחורית בעומק של עד 2 מטר ובתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א – אין מניעה לאשר מכוח תכנית 253286 בכפוף צמצום שטח כל מרפסת ל12 מ"ר בלבד כמותר עפ"י תכנית זו. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. יש להציג מעקות מתכת בהתאם להנחיות המחלקה בנושא. יש להציג קיר הפרדה בין מרפסות כלפי החזית הקדמית בגובה של 1.8 מ' מרפסות שירות		

אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח כל שטח מרפסת שירות ל 5 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 10038 ובכפוף להתאמתן להוראות המחלקה בניהול. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתיכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להוסיף מפלסים נדרשים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
המלצה המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : בניין חדש ובו 11 יח"ד נדרש עפ"י התקן 23 מקומות חניה. בתכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה הוצגו 23 מקומות חניה נראה כי תקן החניה לא מדויק יש לבדוק שוב מול מח' הסדרי תנועה מהו התקן הנדרש ולהציג מספר חניות כנדרש. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. -תנאי למתן היתר - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן ישראלי.	30/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

- תנאי למתן תעודת גמר - אישור רשות התמרון. חו"ד מח' השימור - התקבלה . תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מח' השימור בכתב. חו"ד וועדה מחוזית – התקבלה: נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור בהתייחס לטופוגרפיה הקיימת ולמיקום המגרש וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. חו"ד מחלקת רישוי: התאמת הבקשה לתכנית 9988 התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 בנושאים הבאים: בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-90%. יצוין כי עפ"י בחינה של הבינוי שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 ניתן להציע אחוזי בנייה עד 239% בנייה המהווים חריגה של 53.08% בנייה. מדובר על פער של כ-37% בין הזכויות שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2. חריגה זו הינה סבירה לאור הסיבה כי בתמ"א 38/2 יש לאפשר זכויות בנייה גדולות יותר על מנת לאפשר את קידומה. מס' קומות וגובה- מוצעת חריגה של כחצי מטר ביחס לגובה הבינוי שנקבע בתכנית רחביה – אזור מגורים א' - עד 21 מ'. יצוין כי עפ"י סעיף 4.1.2(ג') (5) ניתן להציע קומה נוספת מעבר למספר הקומות המותר ובלבד שהגובה הסופי לא יעלה על הגובה שנקבע בתכנית, קרי גובה של 21 מ' (3.5 מ' גובה קומה כפול 6 קומות). יצוין כי בשל הטופוגרפיה התכנית מציעה בינוי בגובה של 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע. תמהיל יח"ד- מוצעת 3 יח"ד גדולות: שתי דירות דופלקס בקומת הכניסה בהיקף של 163 מ"ר ואחת בקומה 6 בהיקף של כ-187.5 מ"ר. ההוראה בנושא זה עפ"י תכנית 9988 הינה עד 160 מ"ר. מאחר ובמצב הקיים קיימת דירה גדולה בהיקף של 183 מ"ר ניתן לאפשר דירה בגודל דומה במבנה החדש. בהתייחס לדירות המוצעת בשטח של 163 מ"ר לא מדובר בחריגה מהותית וניתן לאשר. קווי בניין- מוצעת חריגה של כמטר בחזיתות הצידיות וכמטר עד 2 מטר בחזית האחורית.		

תכסית- חריגה בפער של 1.88% ביחס לתכסית המאושרת בהיקף של 42%. יצוין כי החישוב של התכסית נעשה ביחס לתכסית קומה 1 וזאת לאור כי הטופוגרפיה במגרש הינה עולה ביחס לרחוב. החריגות האמורות לעיל נשקלו, מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה גדול עפ"י הגדרות תכנית 10038 המוצע להריסה והיות ובמסגרת הבקשה מוצע מבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה מלא בתחום המגרש, ניתן לאשר, זאת כדי לאפשר את קידום התמ"א. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית 9988, כל זאת מלבד החריגות האמורות לעיל. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן כמותר עפ"י תכנית 9988 (10 מ"ר למחסן ול 3- הדירות מעל 160 מ"ר עד 105 משטח הדירה) חדר טכני אין מניעה לאשר מכוח תכנית 9988 המתירה חדרים טכניים בשטח של עד 30 מ"ר. פיתוח שטח 1. יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה. 2. יש להציג מיקום גמל מים ארונות תשתיות. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 5. פיתרון אשפה – התקבל אישור מח' תברואה – תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת 2 מיכלי אשפה בנפח 1000 ליטר. 6. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. 7. בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון, לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ניתן לאפשר הגדלת תכסית זו בהתאם לקונטור קומה 1. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה		

במצע גנני בעובי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית ואחורית בעומק של עד 2 מטר ובתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א – אין מניעה לאשר מכוח תכנית 253286 בכפוף צמצום שטח כל מרפסת ל12 מ"ר בלבד כמותר עפ"י תכנית זו. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. יש להציג מעקות מתכת בהתאם להנחיות המחלקה בנושא. יש להציג קיר הפרדה בין מרפסות כלפי החזית הקדמית בגובה של 1.8 מ' מרפסות שירות אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח כל שטח מרפסת שירות ל 5 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 10038 ובכפוף להתאמתן להוראות המחלקה בנידון. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להוסיף מפלסים נדרשים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 5 התנגדויות מאת דיירי רחוב רשב"א 7+9, להלן עיקרי ההתנגדויות : 1. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור ואוויר 2. הבניה מוצעת תגרום לפגיעה בנוף 3. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה באיכות החיים ובערך דירות המתנגדים.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים חו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : בניין חדש ובו 11 יח"ד נדרש עפ"י התקן 23 מקומות חניה. בתכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה הוצגו 23 מקומות חניה נראה כי תקן החניה לא מדויק יש לבדוק שוב מול מח' הסדרי תנועה מהו התקן הנדרש ולהציג מספר חניות כנדרש. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. -תנאי למתן היתר - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן ישראלי. - תנאי למתן תעודת גמר - אישור רשות התמרון.	16/06/2022	חוות דעת תכנונית

חו"ד מח' השימור - התקבלה . תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מח' השימור בכתב. חו"ד וועדה מחוזית – התקבלה: נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור בהתייחס לטופוגרפיה הקיימת ולמיקום המגרש וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. חו"ד מחלקת רישוי: התאמת הבקשה לתכנית 9988 התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 בנושאים הבאים: בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-90%. יצוין כי עפ"י בחינה של הבינוי שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 ניתן להציע אחוזי בנייה עד 239% בנייה המהווים חריגה של 53.08% בנייה. מדובר על פער של כ-37% בין הזכויות שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2. חריגה זו הינה סבירה לאור הסיבה כי בתמ"א 38/2 יש לאפשר זכויות בנייה גדולות יותר על מנת לאפשר את קידומה. מס' קומות וגובה- מוצעת חריגה של כחצי מטר ביחס לגובה הבינוי שנקבע בתכנית רחביה – אזור מגורים א' - עד 21 מ'. יצוין כי עפ"י סעיף 4.1.2(ג') (5) ניתן להציע קומה נוספת מעבר למספר הקומות המותר ובלבד שהגובה הסופי לא יעלה על הגובה שנקבע בתכנית, קרי גובה של 21 מ' (3.5 מ' גובה קומה כפול 6 קומות). יצוין כי בשל הטופוגרפיה התכנית מציעה בינוי בגובה של 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע. תמהיל יח"ד- מוצעת 3 יח"ד גדולות: שתי דירות דופלקס בקומת הכניסה בהיקף של 163 מ"ר ואחת בקומה 6 בהיקף של כ-187.5 מ"ר. ההוראה בנושא זה עפ"י תכנית 9988 הינה עד 160 מ"ר. מאחר ובמצב הקיים קיימת דירה גדולה בהיקף של 183 מ"ר ניתן לאפשר דירה בגודל דומה במבנה החדש. בהתייחס לדירות המוצעת בשטח של 163 מ"ר לא מדובר בחריגה מהותית וניתן לאשר. קווי בניין- מוצעת חריגה של כמטר בחזיתות הצידיים וכמטר עד 2 מטר בחזית האחורית.		

תכסית- חריגה בפער של 1.88% ביחס לתכסית המאושרת בהיקף של 42%. יצוין כי החישוב של התכסית נעשה ביחס לתכסית קומה 1 וזאת לאור כי הטופוגרפיה במגרש הינה עולה ביחס לרחוב. החריגות האמורות לעיל נשקלו, מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה גדול עפ"י הגדרות תכנית 10038 המוצע להריסה והיות ובמסגרת הבקשה מוצע מבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה מלא בתחום המגרש, ניתן לאשרן, זאת כדי לאפשר את קידום התמ"א. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית 9988, כל זאת מלבד החריגות האמורות לעיל. קווי בניין הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים. שטחי הבנייה המוצעים השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. מעלית רכב מוצעת מעלית רכב מעבר תחום קווי הבניין עד גבול החלקה בחזית דרומית – אין מניעה לאשר זאת מכוח תכנית 9988. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן כמותר עפ"י תכנית 9988 (10 מ"ר למחסן ול 3- הדירות מעל 160 מ"ר עד 105 משטח הדירה) חדר טכני אין מניעה לאשר מכוח תכנית 9988 המתירה חדרים טכניים בשטח של עד 30 מ"ר. פיתוח שטח 1. יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה. 2. יש להציג מיקום גמל מים ארונות תשתיות. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש		

עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 5. פיתרון אשפה – התקבל אישור מח' תברואה – תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת 2 מיכלי אשפה בנפח 1000 ליטר. 6. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. 7. בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון, לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ניתן לאפשר הגדלת תכסית זו בהתאם לקונטור קומה 1. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית ואחורית בעומק של עד 2 מטר ובתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א – אין מניעה לאשר מכוח תכנית 253286 בכפוף צמצום שטח כל מרפסת ל12 מ"ר בלבד כמותר עפ"י תכנית זו. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. יש להציג מעקות מתכת בהתאם להנחיות המחלקה בנושא. יש להציג קיר הפרדה בין מרפסות כלפי החזית הקדמית בגובה של 1.8 מ' מרפסות שירות אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח כל שטח מרפסת שירות ל 5 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 10038 ובכפוף להתאמתן להוראות המחלקה בנידון. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתיכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות.		

- יש להוסיף מפלסים נדרשים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 5 התנגדויות מאת דיירי רחוב רשב"א 7+9, להלן עיקרי ההתנגדויות : 1. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור ואוויר 2. הבניה מוצעת תגרום לפגיעה בנוף 3. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה באיכות החיים ובערך דירות המתנגדים. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
חו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : בניין חדש ובו 11 יח"ד	29/12/2021	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

נדרש עפ"י התקן 23 מקומות חניה. בתכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה הוצגו 23 מקומות חניה נראה כי תקן החניה לא מדויק יש לבדוק שוב מול מח' הסדרי תנועה מהו התקן הנדרש ולהציג מספר חניות כנדרש. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. - תנאי למתן היתר - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן ישראלי. - תנאי למתן תעודת גמר - אישור רשות התמרון. חו"ד מח' השימור - התקבלה . תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מח' השימור בכתב. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה . יש לבצע אבני עליה לרכב מול כניסה למעלית רכב ולשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – הבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס. חו"ד מחלקת שפ"ע – הבקשה נדחתה ע"י מח' שפ"ע. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית – התקבלה : נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור בהתייחס לטופוגרפיה הקיימת ולמיקום המגרש וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. התאמת הבקשה לתכנית 9988 התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 בנושאים הבאים: בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-90%. יצוין כי עפ"י בחינה של הבינוי שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 ניתן להציע אחוזי בנייה עד 239% בנייה המהווים חריגה של 53.08% בנייה. מדובר על פער של כ-37% בין הזכויות שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2. חריגה זו	

הינה סבירה לאור הסיבה כי בתמ"א 38/2 יש לאפשר זכויות בנייה גדולות יותר על מנת לאפשר את קידומה. מס' קומות וגובה- מוצעת חריגה של כחצי מטר ביחס לגובה הבינוי שנקבע בתכנית רחביה – אזור מגורים א' - עד 21 מ'. יצוין כי עפ"י סעיף 4.1.2(ג') (5) ניתן להציע קומה נוספת מעבר למספר הקומות המותר ובלבד שהגובה הסופי לא יעלה על הגובה שנקבע בתכנית, קרי גובה של 21 מ' (3.5 מ' גובה קומה כפול 6 קומות). יצוין כי בשל הטופוגרפיה התכנית מציעה בינוי בגובה של 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע. תמהיל יח"ד- מוצעת 3 יח"ד גדולות: שתי דירות דופלקס בקומת הכניסה בהיקף של 163 מ"ר ואחת בקומה 6 בהיקף של כ-187.5 מ"ר. ההוראה בנושא זה עפ"י תכנית 9988 הינה עד 160 מ"ר. מאחר ובמצב הקיים קיימת דירה גדולה בהיקף של 183 מ"ר ניתן לאפשר דירה בגודל דומה במבנה החדש. בהתייחס לדירות המוצעת בשטח של 163 מ"ר לא מדובר בחריגה מהותית וניתן לאשרן. קווי בניין- מוצעת חריגה של כמטר בחזיתות הצידיות וכמטר עד 2 מטר בחזית האחורית. תכסית- חריגה בפער של 1.88% ביחס לתכסית המאושרת בהיקף של 42%. יצוין כי החישוב של התכסית נעשה ביחס לתכסית קומה 1 וזאת לאור כי הטופוגרפיה במגרש הינה עולה ביחס לרחוב. החריגות האמורות לעיל נשקלו, מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה גדול עפ"י הגדרות תכנית 10038 המוצע להריסה והיות ובמסגרת הבקשה מוצע מבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה מלא בתחום המגרש, ניתן לאשרן, זאת כדי לאפשר את קידום התמ"א. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית 9988, כל זאת מלבד החריגות האמורות לעיל. קווי בניין הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים. שטחי הבנייה המוצעים השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. מעלית רכב מוצעת מעלית רכב מעבר תחום קווי הבניין עד גבול החלקה בחזית דרומית – אין מניעה לאשר זאת מכוח תכנית 9988. מחסנים		

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן כמותר עפ"י תכנית 9988 (10 מ"ר למחסן ול 3- הדירות מעל 160 מ"ר עד 105 משטח הדירה) חדר טכני אין מניעה לאשר מכוח תכנית 9988 המתירה חדרים טכניים בשטח של עד 30 מ"ר. פיתוח שטח 1. יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה. 2. יש להציג מיקום גמל מים ארונות תשתיות. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 5. פיתרון אשפה – התקבל אישור מח' תברואה – תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת 2 מיכלי אשפה בנפח 1000 ליטר. 6. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. 7. בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון, לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ניתן לאפשר הגדלת תכסית זו בהתאם לקונטור קומה 1. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית ואחורית בעומק של עד 2 מטר ובתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א – אין מניעה לאשר מכוח תכנית 253286 בכפוף צמצום שטח כל מרפסת ל12 מ"ר בלבד כמותר עפ"י תכנית זו. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. יש להציג מעקות מתכת בהתאם להנחיות המחלקה בנושא. יש להציג קיר הפרדה בין מרפסות כלפי החזית הקדמית בגובה של 1.8 מ'		

מרפסות שירות אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח כל שטח מרפסת שירות ל 5 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 10038 ובכפוף להתאמתן להוראות המחלקה בנידון. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להוסיף מפלסים נדרשים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 5 התנגדויות מאת דיירי רחוב רשב"א 7+9, להלן עיקרי ההתנגדויות : 1. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור ואוויר 2. הבניה מוצעת תגרום לפגיעה בנוף 3. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה באיכות החיים ובערך דירות המתנגדים. ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לנכתב לעיל אך מאחר והבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס ומח' שפ"ע , החלטת הוועדה היא לדחות את הבקשה עד להשלמת האישורים הנדרשים . לאחר קבלת האישור הנדרש הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות.		
מחלקת תכנון עיר התקבלה חו"ד מאת אדר' שלום כהן בשם מהנדס העיר 15214: רקע תכנוני 1. כתובת: סעדיה גאון 10, רחביה. גוש: 30025 חלקה: 78 שטח התכנית: 632 מ"ר. תיאור מצב קיים: מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים	14/12/2021	חוות דעת תכנונית

מפולשת, סה"כ 6 יח"ד לפי היתר. מועד הקמת המבנה: בשנת 1975 ע"פ היתר. המבנה אינו היסטורי על פי הגדרתו בתכנית 10038. מבנה גדול עפ"י הגדרתו בתכנית 10038. עיר היסטורית לפי 10038. רקע היסטורי – המבנה איננו לשימור ע"פ כרטסת או תכנית. רקע סטטוטורי: · במקום חלה תכנית 9988 משנת 2015 שמייעדת את החלקה לאזור מגורים. · בשטח התכנית ניתן היתר מס' 1972/0129.00 משנת 1975, שעיקרו בניית מבנה חדש. מדיניות תכנונית: החלקה נכללת בתכנית 9988 לשכונת רחביה בתחום העיר ההיסטורית. לפי תכנית 9988, אזור מגורים ג' עד 6 קומות בנסיגה, 185.92% בנייה. המבנה אינו מסומן לשימור. תקן חנייה לפי 5166ב': גבוה. על פי סעיף 4.1.2.2 (1) בהוראות 10038, במסלול הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר זכויות בניה עיקריות על פי החישוב הבא: מס' יח"ד בקומה טיפוסית x 13 מ"ר (הרחבות) שטח עיקרי בקומה טיפוסית מס' יח"ד קיימות x 13 מ"ר (הרחבות) זכויות בניה עיקריות מכח תוכנית שאושרה לפני 1.1.1980 x 2.5		

"a		
d*13		
c		
f*13		
שטח קומת עמודים מפולשת		
e		
לחלופין, ככל שישנה תוכנית מפורטת בתוקף מלאחר ה- 1.1.1980, ניתן לקבל את זכויות הבניה שלה (a), ובנוסף מס' יח"ד קיימות 13 x מ"ר עיקרי הרחבה ליחידה (d*13) ושטח קומת עמודים מפולשת (e).		
a		
שטחים עיקריים ע"פ תוכנית		
9988		
שחלה במקום		
כ-1,176		
מ"ר		
"a		
שטחים עיקריים במגרש ע"פ תוכנית		
מתאר 62		
שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980		
707.84		
מ"ר		
c		
שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה		
184.96		
מ"ר		
d		

מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים		
6		
יח"ד		
e		
שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה		
120		
מ"ר		
f		
מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת		
2		
יח"ד		
1,433.24 מ"ר		
$=6+120*13+(2*184.96+13)*707.84+2.5$		
$=a"+2.5*(c+13*f)+13*d+e$		
שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים		
הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.		
תיאור הבקשה		
2. הבינוי המבוקש מכח 10038:		
א. הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2.		
ב. הבניין המוצע הינו בן 7 קומות מעל 2 קומות חנייה. יצוין כי קומת הקרקע כלפי החזית האחורית משמשת לחנייה וכלפי החזית הקדמית למגורים, זאת בשל טופוגרפיה עולה. בקומה 6 מוצעת נסיגה של כ-5.5 מ' מהחזית.		
ג. מוצע שטח עיקרי בהיקף של כ-1,430.78 מ"ר.		
ד. שטח עיקרי + שירות במעטפת, מלבד שטחי		

מחסנים וחדרי מוכנות בתת הקרקע מבוקש כ-1,745 מ"ר המהווים כ-276% בניה. ה. קווי הבניין מכח 10038 בהתאם לנתוני החלקה הם: 4 קדמי, 3 אחורי ו-3 צידי. ו. במסגרת התכנית בקומות החניה והמרתף מוצעים שטחי מחסנים, שטח טכני בתת הקרקע בהיקף של כ-1,229 מ"ר. ז. סה"כ שטחי שירות מבוקשים: כ-502 מ"ר, לא כולל שטחי חניה. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי. ח. במסגרת הבקשה מוצעות סה"כ 11 יח"ד. שטח יח"ד נע בין 138 מ"ר ל-187 מ"ר 3. תוספת זכויות המבוקשת מכח תכנית אחרת: א. כלפי החזית הצפון מזרחית מוצע בינוי עבור מעלית רכב בקו בניין אפס מתוקף תכנית 9988. ב. שטח המרפסות מקורות מוצעות מתוקף תכנית 253286. ג. בתחום החנייה מוצעים שטחי מחסנים מתוקף תכנית 9988. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 4. התאמת השטחים המבוקשים ע"פ סעיף 4.1.2.2 ס"ק 1: הבקשה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 ואינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי). 5. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 ס"ק 7. 6. התאמה למדיניות תכנון: ראה מטה בפרק המלצת 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. 8. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: ראה מטה בפרק המלצת מהנדס העיר. 9. 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. 10. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 11. הסכמות שכנים: מאחר ומדובר בהריסה ובניה נדרשים 80% הסכמה. במסגרת הבקשה התקבלו 100% הסכמה בהתאם לנסח טאבו מתאריך 24.05.20. חוות דעת ממחלקות העירייה 12. מח' שימור: להלן חוות הדעת מתאריך 08/01/20: הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאושרת בתנאים הבאים: אישור מחלקת שימור בכתב. התיקונים נעשו בתיאום מחלקת שימור ובהתאם להחלטת וועדת שימור מס' 19 להלן החלטת וועדת שימור בתיק הנ"ל: החלטת ועדת שימור מס' 19: לאשר את התכנית בתנאים הבאות הבאים: 1. גובה קומת המגורים יהיה 6 קומות ו- 21 מ' בכל חתך. 2. על פי תכנית 9988 – יש להציג בכל מסמכי ההרמוניקה את חומרי ופרטי הבניין (קיים באופן חלקי). 3. יש להוסיף קווי בניין על פי תכנית 9988. 4. יש לשמור בכל חזיתות הבניין על שפה עיצובית אחידה מבחינת חומרי הבניין, המשכיות קווים בכל הפתחים, צמצום סוגי הפתחים והעדפה של תכנון פתחים בעלי פרופורציה מלבנית. 5. חזית מערבית ראשית – - מעלית רכב בכניסה לחניון - יש לפרט את פריסת הגדר על		

אחת מ- 3 החלופות המוצגות בעמוד 8, נספח מס' 3 בתכנית 9988. - גבהי גדר בנויה בחזית רחוב – יש לפרט את פריסת הגדר על אחת מ- 3 החלופות המוצגות בעמוד 10-11, נספח מס' 3 בתכנית 9988. - יש לצמצם את פתח כניסת הרכב בגדר מ- 4 מ' ל- 3 מ' על הנדרש בנספח מס' 3, עמוד 9. בתאום עם מחלקת תכנון. 6. פתחים של מתקני אשפה – יש לתקן להציע על פי הנדרש בתכנית 9988, נספח מס' 3, עמוד 12. 7. פתחים בקיר אבן – יש לפרט את תכנון פתחי האבן בבינוי בחזיתות הבינוי המוצע של פי הנדרש בעמוד 13, נספח מס' 3 בתכנית 9988. 8. מרפסות זיז – יש לתכנן את מרפסות זיז על פי החלופה המתאימה באופן מדויק – עמוד 16 (מעקה ברזל עם חלוקות אנכיות וקורות ברזל בחזית התקרה הזיזית - המרפסות המוצעות מציגות תכנון של מרפסות זיז אשר בחזיתותיהן מתוכננות שורות אבן. – נא לתקן על פי הנדרש בתכנית 9988. 9. ממ"דים - יש לציין ע"ג החזית הדרומית והצפונית את מיקום חלונות עמודות הממ"דים וכן לתכנן את פתחי הממ"דים בפרופורציות מלבניות. את פתיחת החלון יש לתכנן אל תוך כיס בקיר ולא כפתיחה החוצה. 10. יש לכלול בחתכים, בחזיתות ובהדמיות את מתאר המבנים הסמוכים לחלקה (לכל הפחות שני מבנים סמוכים) ויצינו הפרדה בין הבנוי המאושר והקיים בפועל. 11. עצים : על סקר העצים שהוגש – קיימים 16 עצים לשימור בסמיכות ובצמידות לגבולות המגרש בכל גבולות המגרש (פרט לחזית הרחוב), מתוך 16 העצים הללו (2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,19,21,22) מוצעים בניית קירות בתכנית קומת הקרקע ובתוכניות התת"ק אשר מרחקם מגזעי העצים קטן מ- 3 מ' : על פי הכתוב בסקר העצים בעמוד 8 סעיף 5 : עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה		

גזע העץ – ללא תיאום עם סוקר העצים, אדיר אלזוס. יש להתרחק על פי הוראה זו. עצים לעקירה : עצים מס' 14-15 , עצי שסק יפני מוצעים לעקירה בשל בינוי מתוכנן בחזית מזרחית למרות היתכנות העתקה נמוך על פי סקר העצים. עץ מס' 16 – תמר מצוי והעצים 17, 20 מוצעים לעקירה על פי סקר העצים ועל פי התכנון המוצע למרות היתכנות העתקה נמוך. 12. תנאי להיתר: אישור מחלקת השימור בכתב. 13. תושי"ה: להלן חוות הדעת מתאריך 10/06/19: נתונים להחלטת הוועדה סוג הבקשה תמ"א/2/38 גוש/חלקה 30025/78 כתובת סעדיה גאון 10 הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה כן- מ.אלבוחר מס' יח"ד קיים בבנין 0 מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון 0 תוספת יח"ד מבוקשת 11 מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת 23		

סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת		
23		
סה"כ מוצע בתכנית		
23		
מס' מקומות חניה חסרים		
0		
מס' חניות שניתן להוסיף במגרש		
רגיל		
0		
ע"י מתקנים		
0		
חניון עם קרן חניה באזור כן/לא		
-		
מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה		
0		
המלצה		
ממליצה לאשר את הבקשה. תנאי להיתר בניה הינו הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בתקן ישראלי. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרון.		
14. חוות דעת מתכננת המחוז: להלן חוות הדעת מתאריך 16/03/20:		
חוות דעת לבקשה להריסת מבנה בעיר ההיסטורית מתקף תכנית 10038		
סעדיה גאון 10, 14920		
סימוכין: פנייתך לקבלת חו"ד מתכננת המחוז בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038		
1. התבקשתי על ידי מתכננת המחוז להשיב לפנייתך אשר בסימוכין, להלן חוות דעתי לאחר התייעצות עם מתכננת המחוז:		

2. בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י מתכנת המחוז. 3. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב סעדיה גאון 10. גודלו של שטח המגרש נשוא הבקשה הינו 632 מ"ר. בתחום המגרש קיים מבנה בן 4 קומות משנת 1975, עפ"י היתר. 4. הבקשה מציעה הריסת המבנה ובניית מבנה בן 6 קומות בכל חתך מעל 2 קומות חניה. הבינוי המוצע הינו בהיקף של 1763 מ"ר עיקרי+שירות המהווים כ-279% בניה מירביים עבור 11 יח"ד. 5. על המגרש חלה תכנית 9988 אשר אושרה בשנת 2015. תכנית זו הינה בעלת אופי שימורי מובהק אשר חלק ממטרותיה הן יצירת מסגרת תכנונית לבניה, לשימור ולפיתוח בשכונת רחביה. תכנית זו קובעת תוספת מידתית של זכויות בניה תוך מתן הוראות עיצוביות מפורטות הנוגעות הן להסדרת המרחב הציבורי ע"י דרכים, מעברים להולכי רגל ושבילים והן לשימור המרקם ההיסטורי הקיים באזור. הוראות אלו נוגעות בין היתר לשימור חצרות, גדרות וכן הנחיות עיצוביות לחזיתות, גגות, מרפסות, מדרגות, חומרי גמר ועוד. 6. בהתאם לתכנית 9988 מאושר בחלקה בינוי בגובה של עד 6 קומות, קומה שישית בנסיגה, כ-186% בניה מירביים. קווי בניין צידיים - 4 מ' קידמי 5-6 מ'. 7. נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור בהתייחס לטופוגרפיה הקיימת ולמיקום המגרש וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. חו"ד הנדסית 15. התאמה לתקן 413 - במבנה חדש אשר אינו נצמד לחזיתות קיימות, לכן אין צורך בחוות דעת של מהנדס תמ"א מטעם עיריית ירושלים. המלצת מהנדס העיר ההמלצה הינה עפ"י גרסת התכנון מתאריך 02.08.20. לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 בנושאים הבאים: בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-90%. יצוין		

כי עפ"י בחינה של הבינוי שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 ניתן להציע אחוזי בנייה עד 239% בנייה המהווים חריגה של 53.08% בנייה. מדובר על פער של כ-37% בין הזכויות שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2. חריגה זו הינה סבירה לאור הסיבה כי בתמ"א 38/2 יש לאפשר זכויות בנייה גדולות יותר על מנת לאפשר את קידומה. מס' קומות וגובה- מוצעת חריגה של כחצי מטר ביחס לגובה הבינוי שנקבע בתכנית רחביה – אזור מגורים א' - עד 21 מ'. יצוין כי עפ"י סעיף 4.1.2(ג') (5) ניתן להציע קומה נוספת מעבר למספר הקומות המותר ובלבד שהגובה הסופי לא יעלה על הגובה שנקבע בתכנית, קרי גובה של 21 מ' (3.5 מ' גובה קומה כפול 6 קומות). יצוין כי בשל הטופוגרפיה התכנית מציעה בינוי בגובה של 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע. תמהיל יח"ד- מוצעת 3 יח"ד גדולות: שתי דירות דופלקס בקומת הכניסה בהיקף של 163 מ"ר ואחת בקומה 6 בהיקף של כ-187.5 מ"ר. ההוראה בנושא זה עפ"י תכנית 9988 הינה עד 160 מ"ר. מאחר ובמצב הקיים קיימת דירה גדולה בהיקף של 183 מ"ר ניתן לאפשר דירה בגודל דומה במבנה החדש. בהתייחס לדירות המוצעת בשטח של 163 מ"ר לא מדובר בחריגה מהותית וניתן לאשרן. קווי בניין- מוצעת חריגה של כמטר בחזיתות הצידיות וכמטר עד 2 מטר בחזית האחורית. תכנית- חריגה בפער של 1.88% ביחס לתכנית המאושרת בהיקף של 42%. יצוין כי החישוב של התכנית נעשה ביחס לתכנית קומה 1 וזאת לאור כי הטופוגרפיה במגרש הינה עולה ביחס לרחוב. החריגות האמורות לעיל נשקלו, מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה גדול עפ"י הגדרות תכנית 10038 המוצע להריסה והיות ובמסגרת הבקשה מוצע מבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה מלא בתחום המגרש, ניתן לאשרן, זאת כדי לאפשר את קידום התמ"א. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית 9988, כל זאת מלבד החריגות האמורות לעיל. 2. עיצוב ופרטי חזית: יש להתאים חומרי ופרטי הבניין בהתאם להוראות תכנית 9988 בתיאום עם מח' תכנון עיר. 3. תכנית פיתוח: יש להציג מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' בתכנית הפיתוח + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. 4. מרפסות:		

א. יש להתאים את פרטי המרפסות (פרטי מעקות וכו') עפ"י הוראות 9988. ב. קיר הפרדה בין מרפסות כלפי החזית הקדמית יוצע עד לגובה של 1.8 מ' בהתאם להנחיות מרחביות. 5. גדרות: יש להתאים את גובה הגדרות בהתאם לתכנית 9988 וחומרים יצעו לפי תכנית 9988. 6. פירוט הנחיות נוספות עפ"י תכנית 9988: א. בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון, לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ניתן לאפשר הגדלת תכנית זו בהתאם לקונטור קומה 1. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. 7. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. בהתאם להנחיות סקר העצים, עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ- 3 מ' מקצה גזע העץ – ללא תיאום עם סוקר העצים. 8. פרגולה: הפרגולה המוצעת עבור הדירה בקומה 6 מקובלת מאחר והיא משלימה מבחינה עיצובית את הנסיגה המוצעת בקומה זו. יחד עם זאת, יש להציע את הפרגולה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה. 9. הערות טכניות: א. בתכנית הפיתוח, יש להציג את המפלסים הקיימים במגרשים השכנים. ב. החתכים, החזיתות וההדמיות יכללו את מתאר המבנים הסמוכים לחלקה (לכל הפחות שני מבנים סמוכים) ויצינו הפרדה בין הבנוי המאושר והקיים בפועל. 10. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. 11. להוסיף תנאים למתן היתר בנייה וטופס אכלוס עפ"י חוות דעת מח' שימור ותושי"ה. 12. תנאי לדין בוועדה הינו בדיקת בוחן רישוי לעניין		

השטחים המוצעים והתאמתם לתקנות התכנון והבנייה. 13. עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038: במגרשים המיועדים להריסה ובניה מחדש, 20% משטח המגרש יישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. חו"ד מח' הרישוי מצב סטטוטורי: במקום חלה תכנית המתאר 9988 המייעדת את החלקות לאיזור מגורים. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. חו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : בניין חדש ובו 11 יח"ד נדרש עפ"י התקן 23 מקומות חניה. בתכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה הוצגו 23 מקומות חניה נראה כי תקן החניה לא מדויק יש לבדוק שוב מול מח' הסדרי תנועה מהו התקן הנדרש ולהציג מספר חניות כנדרש. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. - תנאי למתן היתר - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן ישראלי. - תנאי למתן תעודת גמר - אישור רשות התמרון. חו"ד מח' השימור - התקבלה . תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מח' השימור בכתב. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה . יש לבצע אבני עליה לרכב מול כניסה למעלית רכב ולשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – הבקשה נדחתה ע"י מח'		

איכ"ס. חו"ד מחלקת שפ"ע – הבקשה נדחתה ע"י מח' שפ"ע. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית – התקבלה : נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור בהתייחס לטופוגרפיה הקיימת ולמיקום המגרש וכי ניתן לאשרה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 5 קומות והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומות חניה ומחסנים - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה מוצעות 11 יח"ד חדשות במקום 6 יח"ד קיימות לביטול. - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה חריגה מקו בניין צדי ואחורי של תכנית 9988 עד למרחק 3 מ מגבול החלקה - חריגה מותרת ע"פ תכנית 10038 חריגה מקו בניין צידי ואחורי עד לקו 0 בקומות החניה - חריגה מותרת ע"פ תכנית 10038 הגדלת הגובה הסופי של המבנה מ-21 מ ל-21.5 מ. - הבניין נבנה בהתאם לטופוגרפיה ב-6 קומות בכל חתך. בנוסף, מפלס ה-00.00 גבוה בפחות מ-40 ס"מ ממפלס מדרכה שטח 3 דירות עולה על 160 מ"ר כמותווה בתב"ע 9988 - הבניין המוצע להריסה כולל גם הוא דירות בשטח גדול חריגה בפער של 1.88% ביחס לתכנית מאושרת של 42% - כדי למלא אחר כל תקן החניה בתוך המגרש מוצעות פרגולות המהוות חלק מעיצוב הבניין בשטח של עד 40 מ"ר במקום 10 מ"ר ע"פ תכנית 9988 - כל הפרגולות הן בנסיגה מחזית הרחוב. התאמת הבקשה לתכנית 9988 התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 בנושאים הבאים:		

בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-90%. יצוין כי עפ"י בחינה של הבינוי שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 ניתן להציע אחוזי בנייה עד 239% בנייה המהווים חריגה של 53.08% בנייה. מדובר על פער של כ-37% בין הזכויות שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2. חריגה זו הינה סבירה לאור הסיבה כי בתמ"א 38/2 יש לאפשר זכויות בנייה גדולות יותר על מנת לאפשר את קידומה. מס' קומות וגובה- מוצעת חריגה של כחצי מטר ביחס לגובה הבינוי שנקבע בתכנית רחביה – אזור מגורים א' - עד 21 מ'. יצוין כי עפ"י סעיף 4.1.2(ג') (5) ניתן להציע קומה נוספת מעבר למספר הקומות המותר ובלבד שהגובה הסופי לא יעלה על הגובה שנקבע בתכנית, קרי גובה של 21 מ' (3.5 מ' גובה קומה כפול 6 קומות). יצוין כי בשל הטופוגרפיה התכנית מציעה בינוי בגובה של 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע. תמהיל יח"ד- מוצעת 3 יח"ד גדולות: שתי דירות דופלקס בקומת הכניסה בהיקף של 163 מ"ר ואחת בקומה 6 בהיקף של כ-187.5 מ"ר. ההוראה בנושא זה עפ"י תכנית 9988 הינה עד 160 מ"ר. מאחר ובמצב הקיים קיימת דירה גדולה בהיקף של 183 מ"ר ניתן לאפשר דירה בגודל דומה במבנה החדש. בהתייחס לדירות המוצעת בשטח של 163 מ"ר לא מדובר בחריגה מהותית וניתן לאשרן. קווי בניין- מוצעת חריגה של כמטר בחזיתות הצידיות וכמטר עד 2 מטר בחזית האחורית. תכסית- חריגה בפער של 1.88% ביחס לתכסית המאושרת בהיקף של 42%. יצוין כי החישוב של התכסית נעשה ביחס לתכסית קומה 1 וזאת לאור כי הטופוגרפיה במגרש הינה עולה ביחס לרחוב. החריגות האמורות לעיל נשקלו, מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה גדול עפ"י הגדרות תכנית 10038 המוצע להריסה והיות ובמסגרת הבקשה מוצע מבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה מלא בתחום המגרש, ניתן לאשרן, זאת כדי לאפשר את קידום התמ"א. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית 9988, כל זאת מלבד החריגות האמורות לעיל. קווי בניין קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 10038 הינם: קו בניין קדמי – 4 מ' מגבול החלקה. קו בניין צידיים – 3 מ' מגבול החלקה. קו בניין אחורי – 3 מ' מגבול החלקה. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים.		

שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1433 מ"ר. השטח המוצע בבקשה הינו 1430 מ"ר . כך שהשטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. וכן מוצעות 2 קומות תת"ק עבור חניה, מחסנים וחדר טכני. מעלית רכב מוצעת מעלית רכב מעבר תחום קווי הבניין עד גבול החלקה בחזית דרומית – אין מניעה לאשר זאת מכוח תכנית 9988. מחסנים מוצעים 11 מחסנים עבור 11 יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן כמותר עפ"י תכנית 9988 (10 מ"ר למחסן ול 3- הדירות מעל 160 מ"ר עד 105 משטח הדירה) חדר טכני מוצע חדר טכני בשטח של 10 מ"ר בקומת הקרקע – אין מניעה לאשר מכוח תכנית 9988 המתירה חדרים טכניים בשטח של עד 30 מ"ר. פיתוח שטח - יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה. - יש להציג מיקום גמל מים ארונות תשתיות. - יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. - יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 - פיתרון אשפה – התקבל אישור מח' תברואה – תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת 2 מיכלי אשפה בנפח 1000 ליטר. - גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. - בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון, לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה		

שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ניתן לאפשר הגדלת תכנית זו בהתאם לקונטור קומה 1. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית ואחורית בעומק של עד 2 מטר ובתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א – אין מניעה לאשר מכוח תכנית 253286 בכפוף צמצום שטח כל מרפסת ל12 מ"ר בלבד כמותר עפ"י תכנית זו. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. יש להציג מעקות מתכת בהתאם להנחיות המחלקה בנושא. יש להציג קיר הפרדה בין מרפסות כלפי החזית הקדמית בגובה של 1.8 מ' מרפסות שירות מוצעות מרפסות שירות ליח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח כל שטח מרפסת שירות ל 5 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 10038 ובכפוף להתאמתן להוראות המחלקה בנידון. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להוסיף מפלסים נדרשים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 5 התנגדויות מאת דיירי רחוב רשב"א 7+9, להלן עיקרי ההתנגדויות : 1. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור ואוויר 2. הבניה מוצעת תגרום לפגיעה בנוף 3. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה באיכות החיים ובערך דירות המתנגדים.	

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לנכתב לעיל אך מאחר והבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס ומח' שפ"ע, המלצת מח' הרישוי היא לדחות את הבקשה עד להשלמת האישורים הנדרשים. לאחר קבלת האישור הנדרש הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות.		
ח"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה ח"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : בניין חדש ובו 11 יח"ד נדרש עפ"י התקן 23 מקומות חניה. בתכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה הוצגו 23 מקומות חניה נראה כי תקן החניה לא מדויק יש לבדוק שוב מול מח' הסדרי תנועה מהו התקן הנדרש ולהציג מספר חניות כנדרש. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. - תנאי למתן היתר - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן ישראלי. - תנאי למתן תעודת גמר - אישור רשות התמרון. ח"ד מח' השימור - התקבלה . תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מח' השימור בכתב. ח"ד מחלקת דרכים – התקבלה . יש לבצע אבני עליה לרכב מול כניסה למעלית רכב ולשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. ח"ד מחלקת איכות הסביבה – הבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס. ח"ד מחלקת שפ"ע – הבקשה נדחתה ע"י מח' שפ"ע. ח"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר.	14/12/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד וועדה מחוזית – התקבלה : נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור בהתייחס לטופוגרפיה הקיימת ולמיקום המגרש וכי ניתן לאשר לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. התאמת הבקשה לתכנית 9988 התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 בנושאים הבאים: בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-90%. יצוין כי עפ"י בחינה של הבינוי שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 ניתן להציע אחוזי בנייה עד 239% בנייה המהווים חריגה של 53.08% בנייה. מדובר על פער של כ-37% בין הזכויות שניתן להציע במסגרת תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2. חריגה זו הינה סבירה לאור הסיבה כי בתמ"א 38/2 יש לאפשר זכויות בנייה גדולות יותר על מנת לאפשר את קידומה. מס' קומות וגובה- מוצעת חריגה של כחצי מטר ביחס לגובה הבינוי שנקבע בתכנית רחביה – אזור מגורים א' - עד 21 מ'. יצוין כי עפ"י סעיף 4.1.2(ג') (5) ניתן להציע קומה נוספת מעבר למספר הקומות המותר ובלבד שהגובה הסופי לא יעלה על הגובה שנקבע בתכנית, קרי גובה של 21 מ' (3.5 מ' גובה קומה כפול 6 קומות). יצוין כי בשל הטופוגרפיה התכנית מציעה בינוי בגובה של 6 קומות בכל חתך מעל הקרקע. תמהיל יח"ד- מוצעת 3 יח"ד גדולות: שתי דירות דופלקס בקומת הכניסה בהיקף של 163 מ"ר ואחת בקומה 6 בהיקף של כ-187.5 מ"ר. ההוראה בנושא זה עפ"י תכנית 9988 הינה עד 160 מ"ר. מאחר ובמצב הקיים קיימת דירה גדולה בהיקף של 183 מ"ר ניתן לאפשר דירה בגודל דומה במבנה החדש. בהתייחס לדירות המוצעת בשטח של 163 מ"ר לא מדובר בחריגה מהותית וניתן לאשר. קווי בניין- מוצעת חריגה של כמטר בחזיתות הצידיות וכמטר עד 2 מטר בחזית האחורית. תכסית- חריגה בפער של 1.88% ביחס לתכסית המאושרת בהיקף של 42%. יצוין כי החישוב של התכסית נעשה ביחס לתכסית קומה 1 וזאת לאור כי הטופוגרפיה במגרש הינה עולה ביחס לרחוב. החריגות האמורות לעיל נשקלו, מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה גדול עפ"י הגדרות תכנית 10038 המוצע להריסה והיות ובמסגרת הבקשה מוצע מבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה מלא בתחום המגרש, ניתן לאשר, זאת כדי לאפשר את קידום התמ"א.	

יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית 9988, כל זאת מלבד החריגות האמורות לעיל. קווי בניין הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים. שטחי הבנייה המוצעים השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. מעלית רכב מוצעת מעלית רכב מעבר תחום קווי הבניין עד גבול החלקה בחזית דרומית – אין מניעה לאשר זאת מכוח תכנית 9988. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן כמותר עפ"י תכנית 9988 (10 מ"ר למחסן ול 3- הדירות מעל 160 מ"ר עד 105 משטח הדירה) חדר טכני אין מניעה לאשר מכוח תכנית 9988 המתירה חדרים טכניים בשטח של עד 30 מ"ר. פיתוח שטח - יש להציג מיקום פתרון גז בכפוף לאישור חברת הגז אשר יהווה תנאי למתן היתר בניה. - יש להציג מיקום גמל מים ארונות תשתיות. - יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. - יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 - פיתרון אשפה – התקבל אישור מח' תברואה – תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת 2 מיכלי אשפה בנפח 1000 ליטר. - גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. - בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון, לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ניתן לאפשר הגדלת תכסית זו בהתאם לקונטור קומה 1. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה		

במצע גנני בעובי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית ואחורית בעומק של עד 2 מטר ובתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א – אין מניעה לאשר מכוח תכנית 253286 בכפוף צמצום שטח כל מרפסת ל12 מ"ר בלבד כמותר עפ"י תכנית זו. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. יש להציג מעקות מתכת בהתאם להנחיות המחלקה בנושא. יש להציג קיר הפרדה בין מרפסות כלפי החזית הקדמית בגובה של 1.8 מ' מרפסות שירות אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח כל שטח מרפסת שירות ל 5 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 10038 ובכפוף להתאמתן להוראות המחלקה בנידון. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להוסיף מפלסים נדרשים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 5 התנגדויות מאת דיירי רחוב רשב"א 7+9, להלן עיקרי ההתנגדויות : 1. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בכניסת אור ואוויר 2. הבניה מוצעת תגרום לפגיעה בנוף 3. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה באיכות החיים ובערך דירות המתנגדים. ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לנכתב לעיל אך מאחר והבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס ומח' שפ"ע , המלצת מח' הרישוי היא לדחות את הבקשה עד להשלמת האישורים הנדרשים . לאחר קבלת האישור הנדרש הבקשה תובא לדיון בוועדת		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	17/08/2021	התנגדויות.
הריסת מבנה קיים בן 5 קומות והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומות חניה ומחסנים - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה מוצעות 11 יח"ד חדשות במקום 6 יח"ד קיימות לביטול. - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה חריגה מקו בניין צדי ואחורי של תכנית 9988 עד למרחק 3 מ מגבול החלקה - חריגה מותרת ע"פ תכנית 10038 חריגה מקו בניין צידי ואחורי עד לקו 0 בקומות החניה - חריגה מותרת ע"פ תכנית 10038 הגדלת הגובה הסופי של המבנה מ-21 מ ל-21.5 מ. - הבניין נבנה בהתאם לטופוגרפיה ב-6 קומות בכל חתך. בנוסף, מפלס ה-00.00 גבוה בפחות מ-40 ס"מ ממפלס מדרכה שטח 3 דירות עולה על 160 מ"ר כמותווה בתב"ע 9988 - הבניין המוצע להריסה כולל גם הוא דירות בשטח גדול חריגה בפער של 1.88% ביחס לתכנית מאושרת של 42% - כדי למלא אחר כל תקן החניה בתוך המגרש מוצעות פרגולות המהוות חלק מעיצוב הבניין בשטח של עד 40 מ"ר במקום 10 מ"ר ע"פ תכנית 9988 - כל הפרגולות הן בנסיגה מחזית הרחוב.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז	15
	הצגת מיקום צובר/בלוני גז על גבי 3 תכניות סופיות	16

17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
19	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
20	אישור מחלקת השימור בכתב
21	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

המלצת האגף
לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

המלצת המחלקה:

מומלץ לאשר את הבקשה לשינוי שם מבקש.

ביום 2.1.2023 נידונה הבקשה בועדה המקומית והחלט לאשר אותה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 14.5.2023 הושלמו כל הליקויים על גבי ההרמוניקה והועברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר בנייה.

עת העברת הבקשה לגורמים, היה שם המבקש בבקשה אברהם יצחק בלומרוזן, ת.ז. 000787945.

כעת התקבלה בקשה לשינוי שם מבקש בבקשה ל:

ברוך צבי בלומרוזן, ת.ז. 059720920.

הבקשה הוגשה ע"י המבקש הנוכחי. צורפו המסמכים הרלוונטיים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2020/0432.01</u>
מספר סידורי	<u>129</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מאגר מים וחדר מכוניות
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
ג30153	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30153	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.

חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש.

חוות דעת הנדסית – לא נדרש.

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. 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.
26/08/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30153ג תחילת תוקף:

16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 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.		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר שיושלם התנאי, תובא הבקשה בפני הועדה למתן החלטה 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.	31/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

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: 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.	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

התנגדויות בוצע משלוח הודעות. לא התקבלו התנגדויות.		
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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	אישור משרד הבריאות
6	חוזר 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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2016/0225.01</u>
מספר סידורי	<u>130</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38 שאושר: מרפסות, שינויי מפלסים, תוספת שטחי שירות ופיצול יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנהלי כולל אמריקה תפארת ירושלים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שטובר מרגיט
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מרדכי צבי אילן 10, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	127	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3746	תחילת תוקף	26/06/1988			

תאור הבקשה

ת.ב. 2016/0225.01 רח' מרדכי צבי אילן 10 - תמ"א 38 – שינויים

גוש: 30069

חלקה: 127

מהות הבקשה:

בקשה לשינויים לתיק 2016/0225.00 – היתר בניה יצא ב- 29.08.2021.

השינויים המוצעים הינם:

כללי:

שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה.

קומת מרתף:

פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס, שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן.

הרחבת מחסן קיים.

מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבוטל.

עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס).

הרחבת חצר אנגלית.

קומת קרקע:

ביטול מדרגות דירת הדופלקס המוצעת לפיצול.

הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה.

עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס).

קומה א':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך.

קומה ב':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך.

קומה ג':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך.

קומת גג:

הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג.

פרסום

בוצע פרסום לפי 149, פורסמו ההקלות הבאות:

בניה של מרפסת קונזולית על דרך בעומק של 1.2 מ'.

בניה של מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ'.

הגבהת המבנה ב- 74 ס"מ לצורך הנגשה.

חו"ד גורמים

חו"ד הסדרי תנועה – ל"ר – אין שינוי במס' יח"ד (נדרש ביטול פיצול יח"ד)

חו"ד איכ"ס – לאשר את הבקשה.

חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה.

חו"ד שפע" – לאשר את הבקשה.

חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס תמ"א: התקבל אישור ובו צוין כי יש השפעה מוגבלת לשינויים המוצעים וזאת תיבדק בחישובים סטטיים ודינמיים מעודכנים בעת תכנון המפורט.

כתנאי להיתר יש להגיש אישור מהנדס.

מידע קודם

מתאריך	
27/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
חוות דעת והמלצת אגף הרישוי	

ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בוועדה משנה בתאריך 24.01.2024 לדחיה במתכונת המוצעת, לדחות לצורך השלמת תנאים ולפרסם לפי סעיף 149 – בקשה פורסמה בשנית עבור הגבהת המבנה ולא התקבלו התנגדויות. בנוסף התקבלה תכנית מתוקנת כולל את התיקונים שנדרשו ע"י הוועדה. כללי: שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – אין מניעה לאשר. קומת מרתף: פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס – לא ניתן לאשר את פיצול יח"ד, לא ניתן לאשר דירה נפרדת בתת"ק המאווררת ע"י חצר אנגלית. שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן ללא תוספת שטח עיקרי – אין מניעה לאשר. הרחבת מחסן קיים – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבוטל – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. הרחבת חצר אנגלית – לא ניתן לאשר, יש להתאים למצב מאושר בהיתר מקורי. קומת קרקע: ביטול מדרגות דירת הדופלקס המוצעת לפיצול – יש לבטלם, לא ניתן לאשר פיצול יח"ד ע"כ יש להחזיר מצב מאושר. הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה – אין מניעה לאשר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר.		

קומה א': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ב': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ג': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומת גג: הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג – אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה וכן גובה הקומות אינן חורגות מהגובה המותר בהנחיות מרחביות. *מרפסות זיז המוצעות בצד מזרח ומערב אין מניעה לאשר מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים 4.03.3 עד 1.2 מ'. שטחי שירות קיימים שהוצגו בתכנית (199.78 מ"ר) לא תואמים את שטחי השירות המאושרים (191.6 מ"ר) יש להציג מצב מאושר כקיים ולסדר את חישוב השטחים כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	12/08/2024	חוות דעת תכנונית

3746		
תחילת תוקף:		
26/06/1988		
ייעוד הקרקע:		
חוות דעת והמלצת אגף הרישוי		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
הבקשה נדונה בוועדה משנה בתאריך 24.01.2024 לדחיה במתכונת המוצעת, לדחות לצורך השלמת תנאים ולפרסם לפי סעיף 149 – בקשה פורסמה בשנית עבור הגבהת המבנה ולא התקבלו התנגדויות. בנוסף התקבלה תכנית מתוקנת כולל את התיקונים שנדרשו ע"י הוועדה.		
כללי:		
שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – אין מניעה לאשר.		
קומת מרתף:		
פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס – לא ניתן לאשר את פיצול יח"ד, לא ניתן לאשר דירה נפרדת בתת"ק המאווררת ע"י חצר אנגלית.		
שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן ללא תוספת שטח עיקרי – אין מניעה לאשר.		
הרחבת מחסן קיים – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר.		
מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבוטל – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר.		
עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר.		
הרחבת חצר אנגלית – לא ניתן לאשר, יש להתאים למצב מאושר בהיתר מקורי.		

קומת קרקע: ביטול מדרגות דירת הדופלקס המוצעת לפיצול – יש לבטלם, לא ניתן לאשר פיצול יח"ד ע"כ יש להחזיר מצב מאושר. הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה – אין מניעה לאשר. עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר. קומה א': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ב': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומה ג': בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*. קומת גג: הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג – אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה וכן גובה הקומות אינן חורגות מהגובה המותר בהנחיות מרחביות. *מרפסות זיז המוצעות בצד מזרח ומערב אין מניעה לאשרן מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים 4.03.3 עד 1.2 מ'.		

שטחי שירות קיימים שהוצגו בתכנית (199.78 מ"ר) לא תואמים את שטחי השירות המאושרים (191.6 מ"ר) יש להציג מצב מאושר כקיים ולסדר את חישוב השטחים כנדרש.		
פרסום חוזר: בניה של מרפסת קונזולית על דרך בעומק של 1.2 מ' בניה של מרפסת קונזולית בעומק של 1.2 מ' הגבהת המבנה ב-74 ס"מ לצורך הנגשה	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת – לפרסם לפי סעיף 149 ולדחות לצורך השלמת תנאים הבקשה נדחית מהסיבות הבאות: שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – כתוצאה משינויי המפלסים נוצרה הגבהת המבנה בגובה של כ- 74 ס"מ אשר לא פורסמה הקלה עבור ההגבהה – יש לפרסם הקלה עבור הגבהת המבנה מהמאושר בהיתר מקורי. בהמשך לאמור לעיל מעבר להגבהת המבנה ב- 74 ס"מ שכאמור לא פורסמה מוצעת הגבהה נוספת של המבנה בגובה של כ- 1.30 מ' ללא כל סיבה והצדקה תכנונית ע"כ לא ניתן להציע הגבהה זו ויש לבטלה. יש לבטל העמקת חצר אנגלית ולהתאימה להנחיות מרחביות. יש לבטל הנמכת מפלס דירה 2 ולהשאירה נגישה, הנמכה זו אינה מותאמת למפלס הרחוב כפי שמצוין ע"ג ההרמוניקה. יש לצמצם מרפסות זיז מוצעות בחזית מערבית במרווח ומעל דרך, לתוך תחום קו בנין ולהתאים לתקנות בניה במרווחים (40% במרווח). ע"כ הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת עד להגשת	24/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תכנית מתוקנת בהתאם לתיקונים הנדרשים לעיל ובגינם הבקשה נדחית, פרסום הקלה עבור הגבהת המבנה וכן השלמת תנאים הנדרשים לדיון. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
חוות דעת והמלצת אגף הרישוי לדחות במתכונת המוצעת – לפרסם לפי סעיף 149 ולדחות לצורך השלמת תנאים הבקשה נדחית מהסיבות הבאות: שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – כתוצאה משינויי המפלסים נוצרה הגבהת המבנה בגובה של כ- 74 ס"מ אשר לא פורסמה הקלה עבור ההגבהה – יש לפרסם הקלה עבור הגבהת המבנה מהמאוסר בהיתר מקורי. בהמשך לאמור לעיל מעבר להגבהת המבנה ב- 74 ס"מ שכאמור לא פורסמה מוצעת הגבהה נוספת של המבנה בגובה של כ- 1.30 ס"מ ללא כל סיבה והצדקה תכנונית ע"כ לא ניתן להציע הגבהה זו ויש לבטלה. יש לבטל העמקת חצר אנגלית ולהתאימה להנחיות מרחביות. יש לבטל הנמכת מפלס דירה 2 ולהשאירה נגישה, הנמכה זו אינה מותאמת למפלס הרחוב כפי שמצוין ע"ג ההרמוניקה. יש לצמצם מרפסות זיז מוצעות בחזית מערבית במרווח ומעל דרך, לתוך תחום קו בנין ולהתאים לתקנות בניה במרווחים (40% במרווח). ע"כ הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת עד להגשת תכנית מתוקנת בהתאם לתיקונים הנדרשים לעיל ובגינם הבקשה נדחית, פרסום הקלה עבור הגבהת המבנה וכן השלמת תנאים הנדרשים לדיון.	17/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3746 תחילת תוקף: 26/06/1988 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד	20/12/2023	חוות דעת תכנונית
בניה של מרפסת קונזולית על דרך בעומק של 1.2 מ' בניה של מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ'	06/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

חוות דעת והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדה משנה בתאריך 24.01.2024 לדחיה במתכונת המוצעת, לדחות לצורך השלמת תנאים ולפרסם לפי סעיף 149 – בקשה פורסמה בשנית עבור הגבת המבנה ולא התקבלו התנגדויות. בנוסף התקבלה תכנית מתוקנת כולל את התיקונים שנדרשו ע"י הוועדה.

כללי:

שינוי מפלסים אבסולוטיים להתאמה למפלס הכניסה – אין מניעה לאשר.

קומת מרתף:

פיצול יח"ד שאושרה כדופלקס – לא ניתן לאשר את פיצול יח"ד, לא ניתן לאשר דירה נפרדת בתת"ק המאווררת ע"י חצר אנגלית.

שינויים פנימיים והרחבת דירה ע"י העברת שטח מחסן ללא תוספת שטח עיקרי – אין מניעה לאשר.

הרחבת מחסן קיים – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר.

מחסן מוצע בשטח למילוי במקום המחסן שבטל – אין מניעה לאשר עד 8% כמותר.

עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר.

הרחבת חצר אנגלית – לא ניתן לאשר, יש להתאים למצב מאושר בהיתר מקורי.

קומת קרקע:

ביטול מדרגות דירת הדופלקס המוצעת לפיצול – יש לבטלם, לא ניתן לאשר פיצול יח"ד ע"כ יש להחזיר מצב מאושר.

הנמכת מפלס דירה 2 בחלקו המזרחי של המבנה – אין מניעה לאשר.

עיבוי קיר קונסטרוקטיבי (דרישת מהנדס) – אין מניעה לאשר.

קומה א':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*.

קומה ב':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*.

קומה ג':

בניית מרפסות זיז לדירות במרווח ומעל דרך – אין מניעה לאשר*.

קומת גג:

הגבהת חלל גג רעפים ב- 0.74 מ' עבור הצבת מערכות טכניות ויצירת מרפסת גג – אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה עבור הגבהת המבנה וכן גובה הקומות אינן חורגות מהגובה המותר בהנחיות מרחביות.

*מרפסות זיז המוצעות בצד מזרח ומערב אין מניעה לאשרן מעל דרך בהתאם לתקנות בניה במרווחים 4.03.3 עד 1.2 מ'.

שטחי שירות קיימים שהוצגו בתכנית (199.78 מ"ר) לא תואמים את שטחי השירות המאושרים (191.6 מ"ר) יש להציג מצב מאושר כקיים ולסדר את חישוב השטחים כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1997/0540.02</u>
מספר סידורי	<u>131</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת עמודת ממ"דים בקומות 1-5, תוספת שטח עיקרי ומרפסות זיז עבור 2 דירות בקומות 3 ו-5 והזזת מיקום מרפסת מאושרת בקומה שניה לצורך מיקום הממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן משה
עורך הבקשה	אדריכל בן משה הודיה
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

שטרן אברהם 26, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	153	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3318	תחילת תוקף	26/09/1984	153	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים 4 עמודות, 5 קומות, בן 17 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בנייה ומרפסת זיז לדירה מס' 12 ולדירה מס' 17, בניית מעטפת לדירה מס' 8

עמודת ממ"דים בחזית צידית עבור 4 דירות + מעטפת.

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	בבקשה זו 2 מתנגדים שעיקר טענותיהם הם: השתלטות על שטח משותף למבקש חלק שבנה ללא היתר, המתנגד מבקש שייהרס לפני ההיתר. שתי הדירות בקומת קרקע מחוברות ליחידה אחת מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. התייחסות הרישוי לטענות: בהתאם למסמך רוב קנייני דרוש בבניית ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה זו בבדיקה במערכת הרישוי נמצא התקבלה הסכמתם של 4 תתי חלקות, בנוסף ל-4 מבקשים וחברת עמידר כאשר חברת עמידר [המעטפת] מהווה 3 תתי חלקות. סה"כ ישנה הסכמה פוזיטיבית עבור 11 תתי חלקות – עומד בתנאים הנדרשים וע"כ ההנגדות להשתלטות על רכוש משותף אינה רלוונטית שכן המבקשים עומדים בדרישת רוב קנייני נדרש. לטענה כי מדובר בהשתלטות על שטח משותף, לטענה לעניין בינוי שלא בהיתר ויחידת דיור, בהנחיית מנהל האגף, כתנאי להוצאת היתר בניה יוגש דו"ח פיקוח לאי עבירות בניה בדירת המבקש. בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 26 מבוקשת תוספת בניה כדלקמן: תוספת בנייה ומרפסת זיז לדירה מס' 12 ולדירה מס' 17,

בניית מעטפת לדירה מס' 8 עמודת ממ"דים בחזית צידית עבור 4 דירות + מעטפת. בחלקה חלה תכנית 3318 הקובעת נספחי בינוי בחזית קדמית. תוספת בניה מוצעת כנספח למעט חריגה של כ-0.1 מ' בחזית קדמית זאת בהתאמה לבנוי מתחת בהתאם להיתר בתיק 97/540.1. במפלס +5.60 ו- +11.20 מרפסת זיז אינה מופיעה לנספח בינוי: המרפסת חורגת עד 10% המותרים בחזית צידית. יצוין כי מרפסת זהה אושרה בהיתר בתיק 97/540.1 מבוקשת עמודת ממ"דים בחזית צידית, חורגת ב-3 מ' מתוך כ-15 מ' בחזית זו. יש לציין כי הממ"ד מבוקש בעמודה מלאה (+ מעטפת). הוצגה תכנית צל כנדרש. יש לתקן לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3318 תחילת תוקף: 26/09/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי: 15	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 27/10/20 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן x200f#x200f #נמצאו x200f#x200f #חריגות x200f#x200f #כמפורט להלן- קו בניין קדמי: תוספת חורגת בקו קדמי ב-0.1 מ' – מבוקש ע"ג בינוי קיים בהיתר, פורסמה הקלה ע"כ. מרפסת חורגת בכ-1.30 מ' מקו בניין תקנות סטייה נכרת קובעות: מרפסת חורגת בכ-1.30 מ' מהמותר בנספח בינוי. חריגת מרפסת בחזית צידית: "ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח", קו הבניין בחזית זו הינו כ-15 מ' המרפסת חורגת ב-1.3 מ', כמותר. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שותק כולו. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : לא האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן:		

במפלס +5.60 ו- +11.20 מרפסת זיז אינה מופיעה לנספח בינוי: חורגת עד 10% המותרים בחזית צידית. יצוין כי מרפסת זהה אושרה בהיתר בתיק 97/540.1 מבוקשים ממ"דים שאינם מופיעים בנספח, יפורט בהמשך. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 12.73 מ"ר לכל אחת מהדירות שהינן חלק מהבקשה, סה"כ 25.46 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: בהתאם לנספח בינוי. האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: כן. המוצע חורג בשטח הבניה- מבוקש שטח עיקרי גדול מהמופיע בנספח. האם פורסמו הקלות המכסות את החריגה על פי חוק, יש לפרט: " הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה – " האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: מאחר ומבוקש בעמודה כהמשך למאשר בתיק 97/540.1, ניתן לאשר את המוצע. הקלות כמותיות יתאפשרו אך ורק במקום בו חלה תכנית שהופקדה עד יום 1/08/1989 (למעט מקרים בהם השטחים המותרים נותרו על פי תכנית מתאר והתב"ע לא שינתה במטרותיה את השטחים בכפוף לאישור ל. משפטית). במידה ויש שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע, יש לפרט שטחים בנפרד לכל אחד מהם. ממדים:		

מבוקשת עמודת ממ"דים עבור 4 דיירים + מעטפת ממ"ד האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה יש 17 תתי חלקות, 1/3 מהווה 6 חתימות. בהתאם למסמך רוב קנייני דרוש בבניית ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה זו בבדיקה במערכת הרישוי נמצא התקבלה הסכמתם של 4 תתי חלקות, בנוסף ל4 מבקשים וחברת עמידר כאשר חברת עמידר [המעטפת] מהווה 3 תתי חלקות. סה"כ ישנה הסכמה פוזיטיבית עבור 11 תתי חלקות – עומד בתנאים הנדרשים. מיקום הממד – חזית צידית: עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח צידי לא תעלה על שני שלישי מקו הבניין והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הממ"ד בולט בכ-3 מ' מקו הבניין, מתוך קו בניין של כ-15 מ', כמותר. מבוקש פתח לעבר חזית צידית אך החזית הצמודה הינה שצ"פ וע"כ ניתן לאשר את הפתח לחזית זו. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן. התקבלו 2 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדות: השתלטות על שטח משותף למבקש חלק שבנה ללא היתר, המתנגד מבקש שייהרס לפני היתר.		

שתי הדירות בקומת קרקע מחוברות ליחידה אחת מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. התייחסות הרישוי לטענות: בהתאם למסמך רוב קנייני דרוש בבניית ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה זו בבדיקה במערכת הרישוי נמצא התקבלה הסכמתם של 4 תתי חלקות, בנוסף ל-4 מבקשים וחברת עמידר כאשר חברת עמידר [המעטפת] מהווה 3 תתי חלקות. סה"כ ישנה הסכמה פוזיטיבית עבור 11 תתי חלקות – עומד בתנאים הנדרשים וע"כ ההנגדות להשתלטות על רכוש משותף אינה רלוונטית שכן המבקשים עומדים בדרישת רוב קנייני נדרש. לטענה כי מדובר בהשתלטות על שטח משותף, לטענה לעניין בינוי שלא בהיתר ויחידת דיור, בהנחיית מנהל האגף, כתנאי להוצאת היתר בניה יוגש דו"ח פיקוח לאי עבירות בניה בדירת המבקש. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 26/12/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 15/11/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		

הכנת נוסח פרסום	26/09/2023	חריגה בקו בנין צידי עבור ממד חריגה בקו בנין צידי עבור תוספת מרפסת זיז מעבר ל 1.5 מ' המותרים תוספת שטח בניה בהקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה מכח הקלה כמותית שינוי מנספח בינוי מחייב עבור תוספת ממדים שינוי מנספח בינוי מחייב עבור תוספת מרפסות זיז

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

בבקשה זו 2 מתנגדים שיעקר טענותיהם הם:

השתלטות על שטח משותף

למבקש חלק שבנה ללא היתר, המתנגד מבקש שייהרס לפני ההיתר.

שתי הדירות בקומת קרקע מחוברות ליחידה אחת

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים.

התייחסות הרישוי לטענות:

בהתאם למסמך רוב קנייני דרוש בבניית ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה זו בבדיקה במערכת הרישוי נמצא

התקבלה הסכמתם של 4 תתי חלקות, בנוסף ל-4 מבקשים וחברת עמידר כאשר חברת עמידר [המעטפת] מהווה 3 תתי חלקות.

סה"כ ישנה הסכמה פוזיטיבית עבור 11 תתי חלקות – עומד בתנאים הנדרשים וע"כ ההגדות להשתלטות על רכוש משותף אינה רלוונטית שכן המבקשים עומדים בדרישת רוב קנייני נדרש.

לטענה כי מדובר בהשתלטות על שטח משותף, לטענה לעניין בינוי שלא בהיתר ויחידת דיור, בהנחיית מנהל האגף, כתנאי להוצאת היתר בניה יוגש דו"ח פיקוח לאי עבירות בניה בדירת המבקש.

בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 26

מבוקשת תוספת בניה כדלקמן:

תוספת בנייה ומרפסת זיז לדירה מס' 12 ולדירה מס' 17,

בניית מעטפת לדירה מס' 8

עמודת ממ"דים בחזית צידית עבור 4 דירות + מעטפת.

בחלקה חלה תכנית 3318 הקובעת נספחי בינוי בחזית קדמית.

תוספת בניה מוצעת כנספח למעט חריגה של כ-0.1 מ' בחזית קדמית זאת בהתאמה לבנוי מתחת בהתאם להיתר בתיק 97/540.1.

במפלס +5.60 ו- +11.20 מרפסת זיז אינה מופיעה לנספח בינוי:

המרפסת חורגת עד 10% המותרים בחזית צידית. יצוין כי מרפסת זוהי אושרה בהיתר בתיק 97/540.1

מבוקשת עמודת ממ"דים בחזית צידית, חורגת ב-3 מ' מתוך כ-15 מ' בחזית זו. יש לציין כי הממ"ד מבוקש בעמודה מלאה (+ מעטפת).

הוצגה תכנית צל כנדרש.

יש לתקן לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1986/0285.09</u>
מספר סידורי	<u>132</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על פי תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי ירדן
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

קליינמן 6 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	72	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11465	תחילת תוקף	04/09/2007			
2762	תחילת תוקף	26/11/1981			
30398ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3158	תחילת תוקף	12/01/1986			
5/08/02	תחילת תוקף	25/02/1965			

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 מערבית: מוצע שימוש במעטפת קיימת ותוספת מרפסת גג, מוצע חדר

מחוזק במעטפת הבינוי הקיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה:

"חריגה מקו בנין לצורך בניית מרפסת"

"בנית מרפסת בשונה מנספח"

"בניית מרפסת בעומק 1.75 מעבר ל 1.50 המותרים"

"בניה בשונה מנספח"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

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 התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה גם לעניין הפרסום, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום לשלביות ביצוע.
	לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, שימוש במעטפת, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לשלכיות ביצוע, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו: הבינוי המוצע חורג משטחי הבניה המותרים. נדרש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע 3158: 44 מ"ר ליח"ד זו, מוצע: 54.40 מ"ר, השטח המוצע חורג מהמותר לבניה עפ"י תוכנית 3158 - יש לצמצם את הבינוי המוצע. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.10, חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, היות ואין הנחיות למרפסות בתוכנית 3158 הבחינה הינה עפ"י מתאר, תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 1 מ', מוצעת מרפסת גג בחריגה הגדולה מ-1 מ' המותרים, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת - יש להציע את השטח העודף על המותר כאדנית בנויה בגובה המעקה המוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, דירה מתחת המבקש, *"הבניה חורגת מקווי הבניין"		

*"תיק המידע אינו ברור ולא ניתן להבין האם הבקשה אינה חורגת מהמותר" *"הבקשה הכשרת מעטפת שנבנתה ללא היתר" *"גובה החלל נמוך מ-2.5 מ' ולא ניתן להכשירו" *"הבקשה אינה בהינף אחד ולא פורסמה הקלה בנדון" *"המרפסת המבוקשת הינה מעל הכניסה לביתי ותפגע בפרטיות ולהסתרת אור ושמש" הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, המרפסת המוצעת בחזית מערבית הינה כגג מעל הבינוי המאושר בקומת הקרקע ואינו מהווה הסתרת אור ושמש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11465 תחילת תוקף: 14/19/2007 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד *3158 תחילת תוקף 12.01.1986, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד.	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

המוצע אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 11465 חל נספח בינוי מנחה למעט גובה בניה ומס' קומות, הבינוי המוצע בבקשה קיים בנספח, בתכנית 3158 חל נספח בינוי שותק, מוצע בבקשה בינוי בנוסף למאושר מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. 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 ו-3158 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת גג) שטח בניה: מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע 3158: 44 מ"ר ליח"ד זו, מוצע: 54.40 מ"ר, השטח המוצע חורג מהמותר לבניה עפ"י תוכנית 3158 - יש לצמצם את הבינוי המוצע. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.10, חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי, היות ואין הנחיות למרפסות בתוכנית 3158 הבחינה הינה עפ"י מתאר, תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 1 מ', מוצעת מרפסת גג בחריגה הגדולה מ-1 מ' המותרים, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת - יש להציע את השטח העודף על המותר כאדנית בנויה בגובה המעקה המוצע. שלביות ביצוע:		

"הבניה תבוצע בהינף אחד לכל אגף", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום להכרה בשלביות ביצוע. 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, שימוש במעטפת, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לשלביות ביצוע, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח, נדרש לצמצם את שטחי הבניה למותר, ולתקן את המרפסת המוצעת - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, דירה מתחת המבקש, *"הבניה חורגת מקווי הבניין" *"תיק המידע אינו ברור ולא ניתן להבין האם הבקשה אינה חורגת מהמותר" *"הבקשה הכשרת מעטפת שנבנתה ללא היתר" *"גובה החלל נמוך מ-2.5 מ' ולא ניתן להכשירו" *"הבקשה אינה בהינף אחד ולא פורסמה הקלה בנדון" *"המרפסת המבוקשת הינה מעל הכניסה לביתי ותפגע בפרטיות ולהסתרת אור ושמש"		

הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, המרפסת המוצעת בחזית מערבית הינה כגג מעל הבינוי המאושר בקומת הקרקע ואינו מהווה הסתרת אור ושמש. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הבקשה ירדה מסדר יום לבדיקת מקצועית נוספת של מיטל שנאור בוחנת הרישוי בבקשה	03/06/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד: מהות ההתנגדות הינה חריגה מקו בניין, תיק המידע לא ברור, הבקשה הינה הכשרת עבירה, המרפסת המבוקשת בחזית מערבית תפגע בפרטיות ותחסום אור ואויר, לא פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה גם לעניין הפרסום, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום לשלביות ביצוע. באם החלטת הוועדה היא לא לזמן את המתנגד, המלצת האגף הינה: לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי, שימוש במעטפת, הושלמו	27/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לשלכיות ביצוע, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, דירה מתחת המבקש, "*הבניה חורגת מקווי הבניין" "*תיק המידע אינו ברור ולא ניתן להבין האם הבקשה אינה חורגת מהמותר" "*הבקשה הכשרת מעטפת שנבנתה ללא היתר" "*גובה החלל נמוך מ-2.5 מ' ולא ניתן להכשירו" "*הבקשה אינה בהינף אחד ולא פורסמה הקלה בנדון" "*המרפסת המבוקשת הינה מעל הכניסה לביתי ותפגע בפרטיות ולהסתרת אור ושמש" הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, המרפסת המוצעת בחזית מערבית הינה כגג מעל הבינוי המאושר בקומת הקרקע ואינו מהווה הסתרת אור ושמש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	27/05/2024	חוות דעת תכנונית

11465		
תחילת תוקף:		
04/09/2007		
ייעוד הקרקע:		
אזור מגורים מיוחד		
*3158 תחילת תוקף 12.01.1986, אזור מגורים מיוחד.		
*מתאר 62.		
*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, הבינוי המוצע בבקשה קיים בנספח,		
בתכנית 3158 חל נספח בינוי שותק, מוצע בבקשה בינוי בנוסף למאושר מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח.		
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 ו-3158 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:		
חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת גג)		
שטח בניה:		

מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 390 מ"ר ליח"ד זו, מוצע: 54.40 מ"ר, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, המוצע בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ולכן אין חריגה משטחי הבניה המותרים. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.10, חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל אגף", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום להכרה בשלביות ביצוע. 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, שימוש במעטפת, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לשלביות ביצוע, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, דירה מתחת המבקש, *"הבניה חורגת מקווי הבניין" *"תיק המידע אינו ברור ולא ניתן להבין האם הבקשה אינה חורגת מהמותר" *"הבקשה הכשרת מעטפת שנבנתה ללא היתר" *"גובה החלל נמוך מ-2.5 מ' ולא ניתן להכשירו" *"הבקשה אינה בהינף אחד ולא פורסמה הקלה בנדון" *"המרפסת המבוקשת הינה מעל הכניסה לביתי ותפגע בפרטיות ולהסתרת אור ושמש" הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, המרפסת המוצעת בחזית מערבית הינה כגג מעל הבינוי המאושר בקומת הקרקע ואינו מהווה הסתרת אור ושמש. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.		
חריגה מקו בנין לצורך בניית מרפסת בניית מרפסת בשונה מנספח בניית מרפסת בעומק 1.75 מעבר ל1.50 המותרים בניה בשונה מנספח	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה גם לעניין הפרסום, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום לשלביות ביצוע.

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, שימוש במעטפת, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לשלביות ביצוע, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:

הבינוי המוצע חורג משטחי הבניה המותרים.

נדרש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת.

שטח בניה :

מגורים מעל הכניסה הקובעת:

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע 3158: 44 מ"ר ליח"ד זו, מוצע: 54.40 מ"ר, השטח המוצע חורג מהמותר לבניה עפ"י תוכנית 3158 - יש לצמצם את הבינוי המוצע.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.10, חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי,

היות ואין הנחיות למרפסות בתוכנית 3158 הבחינה הינה עפ"י מתאר, תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 1 מ', מוצעת מרפסת גג בחריגה הגדולה מ-1 מ' המותרים, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת - יש להציע את השטח העודף על המותר כאדנית בנויה בגובה המעקה המוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד:

המתנגד מתגורר בקומת הקרקע, דירה מתחת המבקש,

"*הבניה חורגת מקווי הבניין"

"*תיק המידע אינו ברור ולא ניתן להבין האם הבקשה אינה חורגת מהמותר"

"*הבקשה הכשרת מעטפת שנבנתה ללא היתר"

"*גובה החלל נמוך מ-2.5 מ' ולא ניתן להכשירו"

"*הבקשה אינה בהינף אחד ולא פורסמה הקלה בנדון"

"*המרפסת המבוקשת הינה מעל הכניסה לביתי ותפגע בפרטיות ולהסתרת אור ושמש"

הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התוכנית, פורסמו הקלות כנדרש, המרפסת המוצעת בחזית מערבית הינה כגג מעל הבינוי המאושר בקומת הקרקע ואינו מהווה הסתרת אור ושמש.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2009/0735.02</u>
מספר סידורי	<u>133</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז במיקום של בניה מאושרת בתב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שגב בועז
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הרב מנחם מנדל משקלוב 18 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	153	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			
8974	תחילת תוקף	12/07/2008			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות המשמש למגורים, ברח' מנחם מנדל משקלוב 18 בשכונת הר-נוף, גוש: 30255 חלקה: 153.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 3 ו-4.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה:

"תוספת מרפסת זיז במיקום של תוספת בניה מאושרת בתב"ע מס' 8974 מרפסת בעומק של 2.00 מ'."

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 153, 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 הנידונה התקבלת התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
30/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית, פורסמו הקלות כנדרש, מוצע צמד מרפסות, התקבלה התנגדות מדייר בקומה מתחת המבקש, מהות ההתנגדות הינה החשכת הדירה, חסימת אור ומניעת מימוש בינוי עתידי עפ"י התב"ע.
	אם החלטת הוועדה היא לא לזמן את המתנגד, המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה.
	מוצעות מרפסות זיז לא מקורות ליח"ד מס' 3 ו-4, הוצגה תוכנית צל כנדרש, יש צמד מרפסות למוצע, אין מניעה לאשר.

נספח בינוי : מוצע בבקשה מרפסת זיז בשונה מנספח במיקום של בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להמציא כתנאי להיתר כתב התחייבות לפרוק המרפסת כאשר השכנים ירצו לממש את זכויות הבניה. הריסות : עפ"י נספח הבינוי יש להציג סגירת מרפסות להריסה - תנאי לתחילת עבודות יהא הריסות המסומן בצהוב. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *המרפסת הינה במיקום עתידי של הבינוי, יכול לפגוע בבניה עתידית. *יש אפשרות אחרת להגדיל מרפסת קיימת בחזית מזרחית. *המרפסת תחשיך את דירתנו. *תסכן את יציבות הבניין.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8974 תחילת תוקף: 12/07/2008 ייעוד הקרקע:	30/07/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 2 *966ג' תחילת תוקף 18.09.1980, אזור מגורים 2 מיוחד. *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 10.05.2023 והוחלט "לדחות במתכונת" היות וסך מרפסות הזיז חרג מ- 14 מ"ר המותרים ונדרש היה לחשב שטחים נוספים כעיקרי מוצע, כעת עורך הבקשה תיקן את התוכנית והוסיף את בעל מרפסת הדמי כמרפסת נוספת בהיתר. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. 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. נספח בינוי: בתכנית 8974 קיים נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה מרפסת זיז בשונה מנספח במיקום של בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להמציא כתנאי להיתר כתב התחייבות לפרוק המרפסת כאשר השכנים ירצו לממש את זכויות הבניה. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות.		

מרפסת זיז: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 3 ו-4. המרפסת המוצעת בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר במסגרת קווי הבניין, עפ"י היתר מקורי קיימת לדירה מרפסת זיז לא מקורה בחזית מזרחית בשטח של 3.3 מ"ר, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - מוצעת בבקשה צמד מרפסות ליח"ד מס' 3 ו-4. שלביות ביצוע: עפ"י תכנית הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, מוצע בבקשה מרפסת זיז - ל"ר. הריסות: עפ"י סעיף 11: הגדרות המתוחים בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לפני כל תחילת הבניה בשטח. עפ"י נספח הבינוי יש להציג סגירת מרפסות להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהא הריסות המסומן בצהוב. אישור גורמים: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת תכנונית: מוצעות מרפסות זיז לא מקורות ליח"ד מס' 3 ו-4, הוצגה תוכנית צל כנדרש, יש צמד מרפסות למוצע, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *המרפסת הינה במיקום עתידי של הבינוי, יכול לפגוע בבניה עתידית. *יש אפשרות אחרת להגדיל מרפסת קיימת בחזית מזרחית. *המרפסת תחשיך את דירתנו. *תסכן את יציבות הבניין.		
מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבניין, סך שטח המרפסות לדירה חורג מ-14 מ"ר המותרים, יש לצמצם ולהציג תכנית צל ליתר דיירי הבניין. נספח בינוי : מוצע בבקשה מרפסת זיז בשונה מנספח במיקום של בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להמציא כתנאי להיתר כתב התחייבות לפרוק המרפסת כאשר השכנים ירצו לממש את זכויות הבניה. מרפסת זיז : - יש לצמצם את סך שטח המרפסות המוצע ליח"ד ל-12 מ"ר המותרים. תכנית צל - יש להציג תכנית צל בבקשה לשאר דיירי הבניין למרפסת זיז. הריסות : עפ"י סעיף 11: הגדרות המתוחים בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לפני כל תחילת הבניה בשטח. עפ"י נספח הבינוי יש להציג סגירת מרפסות להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהא הריסות המסומן בצהוב.	10/05/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *המרפסת הינה במיקום עתידי של הבינוי, יכול לפגוע בבניה עתידית. *יש אפשרות אחרת להגדיל מרפסת קיימת בחזית מזרחית. *המרפסת תחשיך את דירתנו. *תסכן את יציבות הבניין. אין צורך לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבניין, סך שטח המרפסות לדירה חורג מ-14 מ"ר המותרים, יש לצמצם ולהציג תכנית צל ליתר דיירי הבניין. נספח בינוי :	02/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה מרפסת זיז בשונה מנספח במיקום של בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להמציא כתנאי להיתר כתב התחייבות לפרוק המרפסת כאשר השכנים ירצו לממש את זכויות הבניה. מרפסת זיז : - יש לצמצם את סך שטח המרפסות המוצע ליח"ד ל-12 מ"ר המותרים. תכנית צל - יש להציג תכנית צל בבקשה לשאר דיירי הבניין למרפסת זיז. הריסות : עפ"י סעיף 11: הגדרות המתוחים בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לפני כל תחילת הבניה בשטח. עפ"י נספח הבינוי יש להציג סגירת מרפסות להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהא הריסות המסומן בצהוב. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *המרפסת הינה במיקום עתידי של הבינוי, יכול לפגוע בבניה עתידית. *יש אפשרות אחרת להגדיל מרפסת קיימת בחזית מזרחית. *המרפסת תחשיך את דירתנו. *תסכן את יציבות הבניין.		
	01/05/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8974 תחילת תוקף: 12/07/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *966ג' תחילת תוקף 18.09.1980, אזור מגורים 2 מיוחד. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. 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. נספח בינוי: בתכנית 8974 קיים נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה מרפסת זיז בשונה מנספח במיקום של בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להמציא כתנאי להיתר כתב התחייבות לפרוק המרפסת כאשר השכנים ירצו לממש את זכויות הבניה. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות.		

מרפסת זיז: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 4 ומרפסת דמי ליח"ד מס' 3. המרפסת המוצעת בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר במסגרת קווי הבניין, עפ"י היתר מקורי קיימת לדירה מרפסת זיז בחזית מזרחית בשטח של 3.3 מ"ר, סה"כ שטח מרפסות חורג מ-14 מ"ר המותרים, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' - יש לצמצם את סך שטח המרפסות המוצע ליח"ד למותר. צמד מרפסות - מוצעת בבקשה מרפסת דמי ליח"ד מס' 3, הכוללת חתימה של בעל המעטפת. תכנית צל - יש להציג תכנית צל בבקשה לשאר דיירי הבניין למרפסת זיז. שלביות ביצוע: עפ"י תכנית הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, מוצע בבקשה מרפסת זיז - ל"ר. הריסות: עפ"י סעיף 11: הגדרות המתוחים בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לפני כל תחילת הבניה בשטח. עפ"י נספח הבינוי יש להציג סגירת מרפסות להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהא הריסות המסומן בצהוב. אישור גורמים: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת תכנונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבניין, סך שטח המרפסות לדירה חורג מ-14 מ"ר המותרים, יש לצמצם ולהציג תכנית צל ליתר דיירי הבניין - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *המרפסת הינה במיקום עתידי של הבינוי, יכול לפגוע בבניה עתידית. *יש אפשרות אחרת להגדיל מרפסת קיימת בחזית מזרחית. *המרפסת תחשיך את דירתנו. *תסכן את יציבות הבניין. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
תוספת מרפסת זיז במיקום של תוספת בניה מאושרת בתב"ע מס 8974 מרפסת בעומק של 2.0 מ	21/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית, פורסמו הקלות כנדרש, מוצע צמד מרפסות, התקבלה התנגדות מדייר בקומה מתחת המבקש, מהות ההתנגדות הינה החשכת הדירה, חסימת אויר ומניעת מימוש בינוי עתידי עפ"י התב"ע.

אם החלטת הוועדה היא לא לזמן את המתנגד, המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה.

מוצעות מרפסות זיז לא מקורות ליח"ד מס' 3 ו-4, הוצגה תוכנית צל כנדרש, יש צמד מרפסות למוצע, אין מניעה לאשר.

נספח בינוי :

מוצע בבקשה מרפסת זיז בשונה מנספח במיקום של בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש להמציא כתנאי להיתר כתב התחייבות לפרוק המרפסת כאשר השכנים ירצו לממש את זכויות הבניה.

הריסות :

עפ"י נספח הבינוי יש להציג סגירת מרפסות להריסה - תנאי לתחילת עבודות יהא הריסות המסומן בצהוב.

חוות דעת תכנונית:

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

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד:

*המרפסת הינה במיקום עתידי של הבינוי, יכול לפגוע בבניה עתידית.

*יש אפשרות אחרת להגדיל מרפסת קיימת בחזית מזרחית.

*המרפסת תחשיך את דירתנו.

*תסכן את יציבות הבניין.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1990/0218.04</u>
מספר סידורי	<u>134</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	
01/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת אדריכלית	
מוצעת מרפסת- אין מניעה לאשר.	
בתאריך 31.07.24 נדון התיק בוועדה והוחלט כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו להקלה הנדרשת.	
לעניין המתנגדת – הוחלט להביא לוועדה נוספת לבחינת	

ההתנגדות ולהכרעה האם נדרש לזמן מתנגדים ומבקשים לשמיעת טענותיהם. ע"כ מובא לוועדה נוספת לבחינת ההתנגדות. 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 תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30153ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח 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.	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

החריגה הינה בשיעור של 1.28 מ' מתוך 5.2 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- בתאריך 31/7/24 נדון התיק בוועדה והוחלט להכיר בהקלה שפורסמה לעניין ההקלה הנדרשת, ובכך יתייטר פרסום חוזר לאור הטענות שהועלו לעיל.		
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% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
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 והעוודה תחליט לזמן- ידונו ההתנגדויות בתיק המקביל.		

חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת- אין מניעה לאשר. בתאריך 31.07.24 נדון התיק בוועדה והוחלט כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו להקלה הנדרשת. לעניין המתנגדת – הוחלט להביא לוועדה נוספת לבחינת ההתנגדות ולהכרעה האם נדרש לזמן מתנגדים ומבקשים לשמיעת טענותיהם. ע"כ מובא לוועדה נוספת לבחינת ההתנגדות.		
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. חסרה 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- הובא להכרעת הוועדה האם נדרש פרסום חוזר או שניתן להסתפק בפרסום שבוצע. הוועדה החליטה להכיר בפרסום שבוצע כמספק, בדיעבד. ועל כן לא נדרש פרסום נוסף. יש לתקן את הבקשה לפי תכנית a. הבקשה תובא לדיון נוסף להכרעתה בנוגע להתנגדות שהוגשה.	31/07/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	16/07/2024	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.		
האם נדרש פרסום חוזר . קווי בניין	16/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

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.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/03/2023	הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מערבית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת מרפסת- אין מניעה לאשר.

בתאריך 31.07.24 נדון התיק בוועדה והוחלט כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו להקלה הנדרשת.

לעניין המתנגדת – הוחלט להביא לוועדה נוספת לבחינת ההתנגדות ולהכרעה האם נדרש לזמן מתנגדים ומבקשים לשמיעת טענותיהם.

ע"כ מובא לוועדה נוספת לבחינת ההתנגדות.

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1972/1393.03</u>
מספר סידורי	<u>135</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גרז יעקב
עורך הבקשה	אזולאי רבקה
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

קדיש לוז 10 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30191	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	t15		

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בחלקה גדולה עליה בנויים 2 מסנים טוריים.

המבוקש הינו בבניין מגורים טורי קיים, 4 עמודות בן 7 קומות, מעל קומת מרתף.

28 דיירים בכל כניסה

168 תתי חלקות בחלקה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בניית 18 מרפסות זיז, ו-10 קורות למרפסות דמי

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : 18 מרפסות זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
01/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים בשכונת רמת שרת, רחוב קדיש לוז 10 מבוקשת בניית 18 מרפסות זיז בעמודות - 9 מרפסות בחזית מזרחית, ו-9 מרפסות בחזית מערבית ובניית 9 קורות למרפסות דמי – 5 בחזית מזרחית, ו- 5 בחזית מערבית המרפסות מבוקשות בחזית קדמית ובחזית אחורית. (מבקש אחד הוסר בפועל מהבקשה והפך למרפסת דמי) מובא להכרעת הוועדה לעניין המתנגד, להלן התייחסות הרישוי: טענות המתנגד הן לרוב קנייני, פגיעה חזותית, פגיעה באור הדירות, פגיעה במרחב הציבורי ופגיעה בממ"דים עתידיים. נציין כי עבור מרפסות לא נדרש חתימות רוב קנייני, זאת ועוד בבקשה זו מבוקשים 18 מרפסות מהכניסה זאת בנוסף לקורות דמי. לעניין פגיעה חזותית, המרפסות מבוקשות בעמודות כמעט מלאות ובחלקן קורות דמי כך שנשמרת חזות אחידה. עוד יצוין כי מרפסות דומות אושרו בכניסות הסמוכות. לעניין הפגיעה באור, מדובר בדירות קטנות יחסית כך שבניית מרפסת תאפשר כניסה של אור ואוויר לבית שעד כה לא היתה בו מרפסת כלל.

לעניין הממ"דים, בבדיקה במערכת הרישוי עד כה לא התקבלה בקשה לממ"דים לא בטווח הזמן הקודם ולא זה. יצוין כי רוב הכניסה הינם המבקשים וככל הנראה הם העדיפו את בניית המרפסת בשלב זה. מרפסת זיז בחזית קדמית, בעניין חריגת מרפסות בחזית קדמית הפונה לחזית קדמית, מבוקש מעבר ל-40% עפ"י תקנות סטייה נכרת : בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; מאחר ומדובר בחריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל, יש לצמצם ו/או לתכנן מרפסות שלא תחרוגנה מעבר למותר. אמנם אושרו מרפסות דומות בעמודות בתיקים קודמים, אך לא בעמודה זו. בניית מרפסות בעמודה זו מהווה חריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת. מרפסות בחזית אחורית- מוצעת חריגה של כ-12% מהמרווח, כמותר. פורסמו הקלות לעניין חריגת מרפסת מקו בניין ומרפסת בעומק של 2 מ'		

בכניסות הסמוכות אושרו מרפסות זהות בתיקי רישוי 18/350 ובתיק רישוי 93/550.1 יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: מגורים 2 תכניות כפופות: 1269, 1269ג האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן 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: 18/3/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

חריגת מרפסות בחזית קדמית: עפ"י תקנות סטייה נכרת והנחיות המחלקה, ניתן לתכנן מרפסות בחריגה מקווי בנין בכפוף לפרסום הקלה ובמגבלות הבאות: קו בנין קדמי ואחורי – ניתן לחרוג עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח (לפי הקטן מבניהם). קו הבניין בחזית זו בחלקה הקצר ביותר הינו כ-2.40 מ'- המרפסת בולטת בכ-1.70 מ' המהווה כ-70% מהמרווח. חורג מהמותר. מאחר ומדובר בחריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל, יש לצמצם ו/או לתכנן מרפסות שלא תחרוגנה מעבר למותר. עפ"י תקנות סטייה נכרת : בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; אמנם אושרו מרפסות דומות בעמודות בתיקים קודמים, אך לא בעמודה זו. בניית מרפסות בעמודה זו מהווה חריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת. חריגת מרפסות בחזית אחורית: עפ"י תקנות סטייה נכרת והנחיות המחלקה, ניתן לתכנן מרפסות בחריגה מקווי בנין בכפוף לפרסום הקלה ובמגבלות הבאות: קו בנין קדמי ואחורי – ניתן לחרוג עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח (לפי הקטן מבניהם). קו הבניין בחזית זו בחלקה הקצר ביותר הינו כ-16 מ'-		

המרפסת בולטת בכ-2 מ' בחלק הקצר המהווה כ- 12% מהמרווח. עומד בתנאים. פורסמה הקלה: הקלה בדבר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין, בפחות ממרווח של 40% בחזית קדמית. - ע"מ לשמור על חזית אחידה בכל המרפסות הקיימות ברחוב.. עומק: עומק מרפסת זיז לא יעלה על 1.50 מ', ניתן לתכנן עד 2 מ' בפרסום הקלה, עומק מרפסת מוצעת 1.50 מ' ועד 2 מ'. פורסמה הקלה: הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות זיז בחזית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ מותרים. - בנית מרפסות זיז בעומק 2.00 מ. אין מניעה לאשר את ההקלה, מבוקש בהתאם למרפסות שאושרו בהיתרים קודמים בכניסות הסמוכות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: אין רוב קנייני לא התקבל כתב שיפוי פגיעה חזותית ופגיעה באחידות הבניין החשכת הדירות פגיעה באיכות המרחב הציבורי פגיעה באפשרות לבניית ממ"דים בעתיד. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:		

לא נדרשו אישורים טרם דיון.		
הקלה בדבר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין, בפחות ממרוח של 40% בחזית קדמית. - ע"מ לשמור על חזית אחידה בכל המרפסות הקיימות ברחוב. הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות זיז בחזית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' מותרים. - בניית מרפסות זיז בעומק 2.00 מ'.	20/12/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

בשכונת רמת שרת, רחוב קדיש לוז 10

מבוקשת בניית 18 מרפסות זיז בעמודות - 9 מרפסות בחזית מזרחית, ו-9 מרפסות בחזית מערבית

ובניית 9 קורות למרפסות דמי – 5 בחזית מזרחית, ו-5 בחזית מערבית

המרפסות מבוקשות בחזית קדמית ובחזית אחורית.

(מבקש אחד הוסר בפועל מהבקשה והפך למרפסת דמי)

מובא להכרעת הוועדה לעניין המתנגד, להלן התייחסות הרישוי:

טענות המתנגד הן לרוב קנייני, פגיעה חזותית, פגיעה באור הדירות, פגיעה במרחב הציבורי ופגיעה בממ"דים עתידיים.

נציין כי עבור מרפסות לא נדרש חתימות רוב קנייני, זאת ועוד בבקשה זו מבוקשים 18 מרפסות מהכניסה זאת בנוסף לקורות דמי.

לעניין פגיעה חזותית, המרפסות מבוקשות בעמודות כמעט מלאות ובחלקן קורות דמי כך שנשמרת חזות אחידה. עוד יצוין כי מרפסות דומות אושרו בכניסות הסמוכות.

לעניין הפגיעה באור, מדובר בדירות קטנות יחסית כך שבניית מרפסת תאפשר כניסה של אור ואוויר לבית שעד כה לא היתה בו מרפסת כלל.

לעניין הממ"דים, בבדיקה במערכת הרישוי עד כה לא התקבלה בקשה לממ"דים לא בטווח הזמן הקודם ולא זה.

יצוין כי רוב הכניסה הינם המבקשים וככל הנראה הם העדיפו את בניית המרפסת בשלב זה.

מרפסת זיז בחזית קדמית,

בעניין חריגת מרפסות בחזית קדמית הפונה לחזית קדמית, מבוקש מעבר ל-40% עפ"י תקנות סטייה נכרת :

בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה:

(א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה;

(ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים;

מאחר ומדובר בחריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל, יש לצמצם ו/או לתכנן מרפסות שלא תחרוגנה מעבר למותר.

אמנם אושרו מרפסות דומות בעמודות בתיקים קודמים, אך לא בעמודה זו. בניית מרפסות בעמודה זו מהווה חריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת.

מרפסות בחזית אחורית- מוצעת חריגה של כ-12% מהמרווח, כמותר.

פורסמו הקלת לעניין חריגת מרפסת מקו בניין ומרפסת בעומק של 2 מ'

בכניסות הסמוכות אושרו מרפסות זהות בתיקי רישוי 18/350 ובתיק רישוי 93/550.1

יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1986/0285.08</u>
מספר סידורי	<u>136</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	
01/08/2024	בדיקת 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		
הבקשה תובא לוועדה הבאה	31/07/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
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.	14/07/2024	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62. *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"		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/12/2023	שינוי מהוראות התכנון בדבר בניה בהינף אחד בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ" יותר מ1.5 מ" המותרים.
**המתנגדת הנוספת מציינת שהמבוקש כולל חריגה מהמותר".		
המבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0078.00</u>
מספר סידורי	<u>137</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לפי תב"ע + סגירת מזכוכית ע"פי תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הכט ברק זוהר
עורך הבקשה	אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

ליבוביץ 25, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30191	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
85951	תחילת תוקף	13/04/2016	1	מגורים א	3585

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים טורי 9 עמודות, בן 3 קומות, בן 14 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה במפלס 3.15- עבור דירה מס' 25

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	
ברחוב צבי ליבוביץ 25, מבוקשת תוספת בניה במפלס 3.15- עבור דירה מס' 25 בחלקה חלה תכנית נקודתית 85951 , הקובעת נספח בינוי מפורט. התכנון נבחן ונמצא כ התוספת תואמת לנספח הבינוי. מלבד שלביות ביצוע, כאשר מבוקשת תוספת עבור דירה אחת בעמודה. פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. מאחר והתוספת המבוקשת תואמת לנספח בינוי, אין מניעה לאשר את המוצע. יצוין כי המבנה נבנה לאחר שנת 1980 זאת עפ"י נתוני היתר בתיק 1979/629 וע"כ ניתן לפתור מקבלת נוהל בקרה הנדסית. יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a	04/08/2024 בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	10/07/2024 חוות דעת תכנונית

85951		
תחילת תוקף:		
13/04/2016		
ייעוד הקרקע:		
מגורים א		
מספר נספח רלוונטי: 1		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא		
מדובר בבניין קיים מגורים טורי 9 עמודות, בן 3 קומות, בן 14 יח"ד קיימות.		
במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:		
תוספת בניה במפלס 3.15- עבור דירה מס' 25		
הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא		
הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא		
הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא		
הבקשה כוללת תוספת חניות: לא		
הבקשה כוללת מעלית: לא		
פרסום הקלות		
האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות: כן		
הקלה בשלביות ביצוע		
תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 13/6/2023		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 85951 תחילת תוקף: 13/4/2016 אזור מגורים: א מס' נספח רלוונטי: 1, 2 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 1269, 3640 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה: ביטול המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה כמצוין בנספח מספר יחידות דיור המירבי בתכנית קווי בניין המפורטים בתשריט מספר קומות המירבי בבנין סטייה מההוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה יש למחוק את המיותר ו/או להוסיף נושאים נוספים הקבועים בסטייה ניכרת יש לשים לב, כל נושא שקבוע בסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה בעניינו! שכן היא תיחשב סטייה ניכרת שאין בסמכות הדרג המקצועי ו/או הוועדה לאשר. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח מחייב חלקית לעניינים הבאים: מספר יח"ד, שטח בניה, גובה בניה, מספר קומות וקווי בניין. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי כן, מלבד שלביות ביצוע עבודה פרסמו הקלה. שלביות ביצוע הוראות התכנית סעיף 7.1 קובעות: "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חזית – לא תותר בניה בשלבים או מקטים"		

התוספת מבוקשת לדירה אחת, פורסמה הקלה: הקלה בשלביות ביצוע מאחר ומבוקש בקומת קרקע אין מניעה מלאשר את ההקלה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 2/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 14 מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: עפ"י נסח טאבו קיימות 14 יח"ד, לא מבוקשת יחידת דיור נוספת. האם נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 44.40 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 2827.6 מ"ר בחלקה כולה, ובהתאם לנספח המוצע תואם לנספח בינוי. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: איכות סביבה: התקבל ביום 31/12/2023 אגף שפ"ע: התקבל ביום 23/1/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 כן האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 כן		

רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא: האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 : לא היתר הבניה המקורי לבנין ניתן ביום 4/12/1980 תיק בניין 1797/629 אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).		
הקלה בשלביות ביצוע	19/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ברחוב צבי ליבוביץ 25,

מבוקשת תוספת בניה במפלס 3.15- עבור דירה מס' 25

בחלקה חלה תכנית נקודתית 85951, הקובעת נספח בינוי מפורט.

התכנון נבחן ונמצא כ התוספת תואמת לנספח הבינוי.

מלבד שלביות ביצוע, כאשר מבוקשת תוספת עבור דירה אחת בעמודה.

פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע.

מאחר והתוספת המבוקשת תואמת לנספח בינוי, אין מניעה לאשר את המוצע.

יצוין כי המבנה נבנה לאחר שנת 1980 זאת עפ"י נתוני היתר בתיק 1979/629 וע"כ ניתן לפתור מקבלת נוהל בקרה הנדסית.

יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2022/0019.02</u>
מספר סידורי	<u>138</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליאס מיטל
עורך הבקשה	לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

שלם נתן 9, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30163	173	לא
30163	175	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4944	תחילת תוקף	29/09/2003			

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה וממ"ד לדירה מס' 1 בקומת קרקע

בניית מחסן בקומת מרתף.

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): כן

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		
04/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	
בשכונת בית הכרם, רחוב שלם נתן 9 מבוקשת תוספת בניה לדירה מס' 1 התוספת כוללת: תוספת בניה וממ"ד לדירה מס' 1 בקומת קרקע בניית מחסן בקומת מרתף. בחלקה חלה תכנית 9499 שקבעה בין היתר נספח בינוי מחייב, התכנון נבחן ונמצא כי יש לבצע תיקונים קודם אישור הבקשה, כדלקמן: יש לבטל את הסגירה ולהותיר את המרפסות כמקורות פתוחות בהתאם לנספח בינוי. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח מותר עפ"י תכנית 9499 526 מ"ר – ו-60 מ"ר המיועדים לשירות. השטח המותר לבניה עפ"י נספח הינו 42.09 מ"ר. עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ד): שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון		

והבניה, אם יידרשו מרחבים מוגנים דירתיים, הם יחושבו כשטחי שירות, ע"פ התקנות לאותה עת, מתוך סך השטחים העיקריים המצוינים בטבלה" שטח עיקרי מוצע 55.16 מ"ר + ממ"ד 14.04 מ"ר מהווים תוספת של 69.2 מ"ר החורגת באופן מהותי מהמותר. נדרש להכניס את שטח הממ"ד במניין השטחין המותרים, ולבטל את סגירת המרפסות המוצעת, נספח הבינוי קבע מרפסת מקורה (עפ"י הדייר מלמעלה), אך לא סגורה. בנוסף מבוקש שטח מחסן 11.7 מ"ר. הוראות התכנית קבעו שטח שירות 60 מ"ר המיועד לשטח הסקה, מדרגות משותפות ומחסנים. לאור זאת, נדרש לעדכן את כל שטחי השירות המאושרים והעתידיים (עפ"י נספח במידה שיש), במידה ולאחר חישוב כל שטח השירות, יוותרו שטחים, על עורך הבקשה לחלק אותם באופן שווה בין כל בעלי הזכויות בחלקה ורק לאחר מכן התכנון ייבחן בשנית. בנוסף, לא הושלמו האישורים שנדרשו טרם דיון: איכות סביבה, שפ"ע ושימור. אישור תנאים אלו יהווה את המשך הטיפול בבקשה לאחר דיון. 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. בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
	17/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4944 תחילת תוקף: 29/09/2003 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי:1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 05/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן x200f#x200f #x200f#x200f# x200f#x200f #x200f#x200f# x200f#x200f#x200f# להלן-מפורט קו בניין אחורי עבור בניית ממ"ד (חזית צפונית): מבוקשת חריגה של כ- 2.04 מ' מקו בניין עפ"י מדיניות מהנדס עיר לעניין ממ"דים, "במרווח הפונה לשצ"פ או שפ"פ ניתן להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול" הממ"ד חורג עד לגבול של כ-0.25 מ' לגבול השצ"פ וחורג מהמותר למרווחים.		

זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית, שטח הממ"ד יהיה חלק מהשטח העיקרי. פורסמה הקלה: "הקלה לחריגה מקווי בנין לבנית ממ"ד". לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר והוראות התכנית קבעו במפורש כי שטח הממ"ד הינו חלק משטח עיקרי. קו בנין צידי ביחס לרחוב: חריגה של כ-1.45 מ' עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(6): "(6) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדי המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש; (ב) בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש;" מוצעת בנייה בחריגה של כ-1.45 בקיר עם פתחים בחזית בקו בנין של כ-13 מ' מרווח, מהווה חריגה של כ-12% זאת ללא פרסום הקלה וללא מקור זכויות ומהווה סטייה נכרת מקווי בנין. מוצעת בנייה בחריגה של כ-1.75 בקיר עם פתחים בחזית בקו בנין של כ-4 מ' מרווח, מהווה חריגה של כ-35% זאת ללא פרסום הקלה וללא מקור זכויות ומהווה סטייה נכרת מקווי בנין. יש לבטל את הסגירה ולהותיר את המרפסות כמקורות פתוחות בהתאם לנספח בינוי. הינף אחד עפ"י הוראות התכנית תוספות הבניה בבנין אחד תבוצענה		

כולם בהינף אחד. מבוקשת תוספת בניה עבור קומת קרקע, פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית לא ניתן להוסיף יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה. מהמוצג בתכנית אין תוספת יח"ד מוצעת. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 55.16 מ"ר, זאת בנוסף לשטח 14.04 מ"ר עבור ממ"ד. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: תכנית 9499 שקבלה תוקף ביום 29/9/2003 קבעה שטח עיקרי מותר של 526 מ"ר – שכולו מעל מפלס 0.00, ו-60 מ"ר המיועדים לשירות (סה"כ מותר 586 מ"ר). השטח המותר לבניה עפ"י נספח הינו 42.09 מ"ר. עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ד): שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, אם יידרשו מרחבים מוגנים דירתיים, הם יחושבו כשטחי שירות, ע"פ התקנות לאותה עת, מתוך סך השטחים העיקריים המצוינים בטבלה" שטח בסך 55.16 מ"ר + ממ"ד 14.04 מ"ר מהווים תוספת של 69.2 מ"ר. בנוסף מבוקש שטח מחסן 11.7 מ"ר, הוראות התכנית קבעו שטח שירות 60 מ"ר המיועד לשטח הסקה, מדרגות משותפות ומחסנים. לאור זאת, נדרש לעדכן את כל שטחי השירות המאושרים והעתידיים (עפ"י נספח במידה שיש), ובמידה שתהיה יתרה נדרש לחלק אותה לכל בעלי הזכויות בחלקה, ואז נוכל לבחון את המחסן בשנית.		

במידה ויש שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע, יש לפרט שטחים בנפרד לכל אחד מהם. ממדים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). עפ"י מסמך רוב קנייני: *תוספת ממ"ד בשטח משותף- "נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה." לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. ההרמוניקה תכלול תכנית צל ליתר הדיירים בבניין" הממ"ד מבוקש בחלקו בשטח משותף, מאחר ולא ניתן לאשר אותו כשטח נוסף לא יידרשו חתימות. במידה ויש שטחים עודפים לתכנון הממ"ד מחוץ לקווי בנין, יידרשו חתימות בהתאם. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: נדחה בקרה מרחבית אגף שפ"ע: נדחה 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 רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא: האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 : לא		

אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה אין להביא בפני וועדה.		
הקלה לחריגה מקוי בנין לבנית ממ"ד. הקלה מנספח בינוי בדבר בנית פתחים ופרטי אבן בשונה מנספח הבינוי. הקלה מנספח בינוי בדבר חיפוי הבנין בטיח ולא באבן. הקלה לתוספת שטח לבנית ממ"ד. הקלה לבניה 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

לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת בית הכרם, רחוב שלם נתן 9

מבוקשת תוספת בניה לדירה מס' 1

התוספת כוללת:

תוספת בניה וממ"ד לדירה מס' 1 בקומת קרקע

בניית מחסן בקומת מרתף.

בחלקה חלה תכנית 9499 שקבעה בין היתר נספח בינוי מחייב, התכנון נבחן ונמצא כי יש לבצע תיקונים קודם אישור הבקשה, כדלקמן: יש לבטל את הסגירה ולהותיר את המרפסות כמקורות פתוחות בהתאם לנספח בינוי.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח מותר עפ"י תכנית 9499 526 מ"ר –

ו-60 מ"ר המיועדים לשירות.

השטח המותר לבניה עפ"י נספח הינו 42.09 מ"ר.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ד):

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, אם יידרשו מרחבים מוגנים דירתיים, הם יחושבו כשטחי שירות, ע"פ התקנות לאותה עת, מתוך סך השטחים העיקריים המצוינים בטבלה"

שטח עיקרי מוצע 55.16 מ"ר + ממ"ד 14.04 מ"ר מהווים תוספת של 69.2 מ"ר החורגת באופן מהותי מהמותר.

נדרש להכניס את שטח הממ"ד במניין השטחין המותרים, ולבטל את סגירת המרפסות המוצעת, נספח הבינוי קבע מרפסת מקורה (עפ"י הדייר מלמעלה), אך לא סגורה.

בנוסף מבוקש שטח מחסן 11.7 מ"ר.

הוראות התכנית קבעו שטח שירות 60 מ"ר המיועד לשטח הסקה, מדרגות משותפות ומחסנים.

לאור זאת, נדרש לעדכן את כל שטחי השירות המאושרים והעתידיים (עפ"י נספח במידה שיש), במידה ולאחר חישוב כל שטח השירות, יוותרו שטחים, על עורך הבקשה לחלק אותם באופן שווה בין כל בעלי הזכויות בחלקה ורק לאחר מכן התכנון ייבחן בשנית.

בנוסף, לא הושלמו האישורים שנדרשו טרם דיון:

איכות סביבה, שפ"ע ושימור.

אישור תנאים אלו יהווה את המשך הטיפול בבקשה לאחר דיון.

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.

בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1990/0253.03</u>
מספר סידורי	<u>139</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, יחידת דיור, סגירת מרפסת ותוספת מרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי ישי
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קורצאק 18, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	78	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4657	תחילת תוקף	09/10/1997	184	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבית בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד, ברח' קורצאק 18, קרית יובל, גוש: 30414, חלקה: 18.

מצב מוצע:

קומת חניה, מפלס 5.60-, חזית דרומית: מוצע תוספת 2 חניות מקורות חלקית.

קומת מרתף, מפלס -2.60, חזית דרומית: מוצעת תוספת יח"ד.

קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בקומה זו.

חזית דרומית: מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" חריגה מקו בניין לממ"ד בחזית צפונית מעבר לקווי בניין המותרים במפלס +0.00 "

" חריגה מקווי בניין במפלס -2.50 לצורך בניית ממ"ד "

" הקלה מהוראות סעיף 10 (ו) על תוספת יחידת דיור מעבר ל 4 יח"ד המותרות "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד ותוספת יח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
	לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעת,
	נדרשים תיקונים נוספים בבקשה,

נדרש להגיש חתימות שכנים לממ"ד המוצע, חסרים תאנים טרם דיון. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס -2.50: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית מזרחית וממוקם במסגרת הבינוי הקיים, מהווה חריגה מקו בניין לכיוון הקרקע הקיימת, פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין, לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעת ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צפוני, אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר, החריגה לא תעלה על 3 מ', בכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' עד גבול החלקה והקיר הפונה לחלקה הגובלת יאה אטום. מוצע ממ"ד העומד במדיניות מהנדס העיר, המשאיר מרווח של כ-1.6 מ', פורסמה הקלה כנדרש, אך לא התקבלו חתימות שכנים למוצע, כמו"כ הקיר הצפוני מוצע כקיר עקום שאינו מקביל לבינוי הקיים - יש להשלים חתימות שכנים למוצע ולהציע ממ"ד המקביל לבינוי הקיים. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: 4 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בקומת המרתף, התוכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ולכן ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9.2(ב): (1) ניתן להוסיף עד 20% ממס' יח"ד המותרות, (2) שטח הממוצע של הדירות אינו פחות מ-80 מ"ר, (3) הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות. 20% = 0.8 יח"ד, עפ"י הבדיקה לא נראה כי המוצע עומד בממוצע של 80 מ"ר לכל הפחות, אין חתימות שכנים למוצע - יש להסיר את יח"ד המוצעת או להוכיח שטח ממוצע של 80 מ"ר ולהשלים 100% חתימות שכנים למוצע. מרפסת גג :		

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצע מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף, עפ"י סעיף סטיה ניכרת בהוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווים סטיה ניכרת, קווי הבניין לקומת הקרקע הינם בכניסה צפונה ביחס לקו הבניין המאושר לקומת המרתף ולכן לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה ולציין גג ללא שימוש על גג הבינוי המוצע. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה. חניה : עפ"י הוראות התוכנית: החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה: מוצעת חניה כמוסך, לא התקבל אישור מח' הסדרי תנועה למוצע - יש להשלים אישור הסדרי תנועה למוצע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, לא התקבלו תימוכין קניינים למוצע - יש להשלים חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות 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: 4657 תחילת תוקף: 09/10/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *מתאר 62 סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין הקטנת מרווחים, מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין בקומת הקרקע - (ראה סעיף מרפסת גג) נספח בינוי: בתכנית 4657 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, הנספחים הינם נספחים כוללניים, בקנ"מ 1:250, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי, חניות וממ"ד בנוסף למאושר בנספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

11.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4657 ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים: קומת מרתף, מפלס -2.50: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בנין - (ראה סעיף ממ"ד) קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בנין - (ראה סעיף ממ"ד) חזית דרומית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בנין - (ראה סעיף מרפסת גג) שטח בניה: שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבנין. מוצע תוספת בינוי בשטח של 26.97 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-11.87 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע. שטחי הבניה המוצעים הינם במסגרת קווי הבנין המותרים עפ"י התב"ע. ממ"ד: קומת מרתף, מפלס -2.50: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית מזרחית וממוקם במסגרת הבינוי הקיים, מהווה חריגה מקו בנין לכיוון הקרקע הקיימת, פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין, לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעת ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין צפוני, אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר, החריגה לא תעלה על 3 מ', בכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' עד גבול החלקה והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע ממ"ד העומד במדיניות מהנדס העיר, המשאיר מרווח של כ-1.6 מ', פורסמה הקלה כנדרש, אך לא התקבלו חתימות שכנים למוצע, כמו"כ הקיר הצפוני מוצע כקיר עקום שאינו מקביל לבינוי הקיים - יש להשלים חתימות שכנים למוצע ולהציע ממ"ד המקביל לבינוי הקיים.		

מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 4 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בקומת המרתף, התוכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ולכן ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9.2(ב): (1) ניתן להוסיף עד 20% ממס' יח"ד המותרות, (2) שטח הממוצע של הדירות אינו פחות מ-80 מ"ר, (3) הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות. 20% = 0.8 יח"ד, עפ"י הבדיקה לא נראה כי המוצע עומד בממוצע של 80 מ"ר לכל הפחות, אין חתימות שכנים למוצע - יש להסיר את יח"ד המוצעת או להוכיח שטח ממוצע של 80 מ"ר ולהשלים 100% חתימות שכנים למוצע. מס' קומות: מוצע בבקשה: תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע: תותר תוספת קומה למגורים בקומת המרתף, המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. מרפסת גג: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצע מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף, עפ"י סעיף סטיה ניכרת בהוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווים סטיה ניכרת, קווי הבניין לקומת הקרקע הינם בכניסה צפונה ביחס לקו הבניין המאושר לקומת המרתף ולכן לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה ולציין גג ללא שימוש על גג הבינוי המוצע. הריסה: עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה. חניה: עפ"י הוראות התוכנית: החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר,		

מוצעת חניה: מוצעת חניה כמוסך, לא התקבל אישור מח' הסדרי תנועה למוצע - יש להשלים אישור הסדרי תנועה למוצע. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, לא התקבלו תימוכין קניינים למוצע - יש להשלים חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד ותוספת יח"ד, לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעת וכן נדרשים תיקונים נוספים בבקשה וחסרים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין לממ"ד בחזית צפונית מעבר לקווי בניין המותרים במפלס 0.00+ חריגה מקווי בניין במפלס -2.50 לצורך בניית ממ"ד הקלה מהוראות סעיף 10 (ו) על תוספת יחידת דיור מעבר ל 4 יח"ד המותרות	15/05/2024	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
	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
10	הריסת המסומן בצהוב

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד ותוספת יח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעת,

נדרשים תיקונים נוספים בבקשה,

נדרש להגיש חתימות שכנים לממ"ד המוצע,

חסרים תאנים טרם דיון.

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס 2.50-: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית מזרחית וממוקם במסגרת הבינוי הקיים, מהווה חריגה מקו בניין לכיוון הקרקע הקיימת, פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין, לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעת ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה.

קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צפוני, אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר, החריגה לא תעלה על 3 מ', בכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' עד גבול החלקה והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.

מוצע ממ"ד העומד במדיניות מהנדס העיר, המשאיר מרווח של כ-1.6 מ', פורסמה הקלה כנדרש, אך לא התקבלו חתימות שכנים למוצע, כמו"כ הקיר הצפוני מוצע כקיר עקום שאינו מקביל לבינוי הקיים - יש להשלים חתימות שכנים למוצע ולהציע ממ"ד המקביל לבינוי הקיים.

מס' יח"ד :

עפ"י תב"ע: 4 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בקומת המרתף,

התוכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ולכן ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9.2(ב):
(1) ניתן להוסיף עד 20% ממס' יח"ד המותרות, (2) שטח הממוצע של הדירות אינו פחות מ-
80 מ"ר, (3) הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות.

20% = 0.8 יח"ד, עפ"י הבדיקה לא נראה כי המוצע עומד בממוצע של 80 מ"ר לכל הפחות,
אין חתימות שכנים למוצע - יש להסיר את יח"ד המוצעת או להוכיח שטח ממוצע של 80 מ"ר
ולהשלים 100% חתימות שכנים למוצע.

מרפסת גג :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצע מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע
בקומת המרתף, עפ"י סעיף סטיה ניכרת בהוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווים סטיה
ניכרת, קווי הבניין לקומת הקרקע הינם בכניסה צפונה ביחס לקו הבניין המאושר לקומת
המרתף ולכן לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף - יש להסיר את
המרפסת המוצעת מהבקשה ולציין גג ללא שימוש על גג הבינוי המוצע.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר
יהא הריסת הגדרות המסומנים בהריסה.

חניה :

עפ"י הוראות התוכנית: החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה: מוצעת חניה
כמוסך, לא התקבל אישור מח' הסדרי תנועה למוצע - יש להשלים אישור הסדרי תנועה
למוצע.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, לא התקבלו תימוכין קניינים למוצע - יש להשלים חתימות
שכנים כנדרש.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1910/0016.07</u>
מספר סידורי	<u>140</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מוסד, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת מעלית ומבואה חיצוניים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פינקל הרב אליעזר יהודה
עורך הבקשה	מר ברלב דן
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בית ישראל 14, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	251	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12050	תחילת תוקף	15/09/2012			
7377	תחילת תוקף	12/02/2002	1	מקום למוסד	1040

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין ישיבת מיר בן 5 קומות מעל קומת חניה, בגובה של 24.61+ מ', ברח' בית ישראל 14, גוש: 30088, חלקה: 5251.

מצב מוצע:

חזית צפונית מזרחית: מוצעת תוספת מעלית הכוללת גשרון כניסה לבניין.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה:

"הקלה לתוספת מעלית ומבואה חיצוניים מחוץ לקווי בניין עבור נגישות"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 02.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5251, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	מוצע בבקשה תוספת מעלית מכח תוכנית 5022 ושטחי בניה מכח 5% מעלית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין פרסום, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי בגין גובה בניה, פורסמה הקלה בגין המעלית המוצעת, כמו"כ מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מח' השימור.
	נספח בינוי :
	בתוכנית 7377: חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצעת מעלית בנוסף למאושר בנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין תוספת מעלית בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.
	גובה בניה :
	מותר: בניה עד לגובה של 19.30+ מ', קיים: בניה בגובה של

24.61+ מ', מוצע: תוספת מעלית עד לגובה של 25.79+ מ', פורסמה הקלה בגין המעלית המוצעת, לא פורסמה הקלה לגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה. הריסות : קומת קרקע, חזית דרומית מערבית: קיימת סגירה שאינה בהיתר - יש לסמן סגירה זאת להריסה וביצוע ההריסה יעשה כתנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7377 תחילת תוקף: 12/02/2002 ייעוד הקרקע: מקום למוסד *12050 תחילת תוקף 15.09.2012, מבנים ומוסדות חינוך. *7377 תחילת תוקף 12.02.2002, מקום למוסד. *תקנות התכנון והבניה. המעלית המוצעת הינה במגרש מס' 3, ניתן לראות במטר התוכנית כי היא עבור מגרש מס' 2 ו-1 וכוללת את מגרש מס' 3 רק בכדי להציע גשרים לחיבור לבניינים האחרים הבקשה נבחנה עפ"י תוכנית 7377.	08/08/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה הינה מעלית מכח תוכנית 5022. סטייה ניכרת: בתכנית 7377 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 7377: חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצעת מעלית בנוסף למאושר בנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין תוספת מעלית בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 7377 ו-12050 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית מזרחית - מוצעת מעלית הכוללת גשרון גישה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מעלית) שטח בניה: מוצע בבקשה תוספת 5% מכח תוספת מעלית לבניין, הבניין המקורי אושר בהיתר 2002/399, בהיתר אושר הבניין עם מעלית אחת, עפ"י הסבר עורכת הבקשה, המעלית הקיימת אינה מספיקה ונדרשת תוספת מעלית לבניין, ע"כ מוצעת מעלית וגשרונים מכח 5% מעלית, הגשרונים המוצעים הינם הכרחיים היות ומיקום המעלית נובע מכניסה לחניה בקומת המרתף, פורסמה הקלה בגין שטחי המעלית המוצע. 5% - שטח המגרש 1,045 מ"ר, 5% = 52.25 מ"ר. ש. שרות מוצע: 24.75 מ"ר - עומד במותר.		

מעלית: חזית צפונית מזרחית - מוצעת תוספת מעלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תכנית 5022 תותר חריגה של עד 1 מ' מגבול המגרש, המעלית המוצעת מותרת מרווח של 2.14 מ"ר, פורסמה הקלה בגין המעלית המוצעת - אין מניעה לאשר. גובה בניה: מותר: בניה עד לגובה של 19.30+ מ', קיים: בניה בגובה של 24.61+ מ', מוצע: תוספת מעלית עד לגובה של 25.79+ מ', פורסמה הקלה בגין המעלית המוצעת, לא פורסמה הקלה לגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה. הריסות: קומת קרקע, חזית דרומית מערבית: קיימת סגירה שאינה בהיתר - יש לסמן סגירה זאת להריסה וביצוע ההריסה יעשה כתנאי לתחילת עבודות. תימוכין קניינים: בעלים יחיד בחלקה, ל"ר. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, התנועה - אושר, מבני ציבור - אושר, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת מעלית מכח תוכנית 5022 ושטחי בניה מכח 5% מעלית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין פרסום, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי, פורסמה הקלה בגין המעלית המוצעת, כמו"כ מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מח' השימור - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת מעלית ומבואה חיצוניים מחוץ לקווי בנין עבור נגישות	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה:

מוצע בבקשה תוספת מעלית מכח תוכנית 5022 ושטחי בניה מכח 5% מעלית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין פרסום, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי בגין גובה בניה, פורסמה הקלה בגין המעלית המוצעת, כמו"כ מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מח' השימור.

נספח בינוי :

בתוכנית 7377: חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצעת מעלית בנוסף למאושר בנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין תוספת מעלית בחריגה מקו

בניין - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

גובה בניה :

מותר: בניה עד לגובה של 19.30 מ', קיים: בניה בגובה של 24.61 מ', מוצע: תוספת מעלית עד לגובה של 25.79 מ', פורסמה הקלה בגין המעלית המוצעת, לא פורסמה הקלה לגובה הבניה - מובא להכרעת הוועדה.

הריסות :

קומת קרקע, חזית דרומית מערבית: קיימת סגירה שאינה בהיתר - יש לסמן סגירה זאת להריסה וביצוע ההריסה יעשה כתנאי לתחילת עבודות.

תנאים טרם דיון :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2012/0393.04</u>
מספר סידורי	<u>141</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד ומרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אלקיים מירי חיה שמחה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי פמיני משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

הנטיקה 50 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	52	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30408	תחילת תוקף	16/07/1959	15	אזור מגורים 5	530

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מסד המשמש למגורים, ברח' הנטיקה 50, קרית יובל, גוש: 30408 חלקה: 52.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +5.80: מוצע תוספת ממ"ד ומעטפת ממ"ד בקומה א', מעל ממ"ד קיים בקומת הקרקע בחזית צפונית,

מוצעת מרפסת זיז בחזית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה:

"הקלה בדבר בניה ממ"ד מעבר לקו בניין"

"הקלה בדבר בניה מכח 6% הקלה כמותית כפי שאושר בתוכנית צל בתוכנית מס' 18/511"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 13.02.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 52 בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.
	מוצע תוספת ממ"ד מעל ממ"ד קיים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום הקלות למרפסת, יש להשלים חתימת דייר המעטפת לבינוי המוצע.
	ממ"ד:
	מוצע תוספת ממ"ד מעל ממ"ד קיים מאושר בהיתר מס' 18/551,
	הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס

עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, הממ"ד מהווה חריגה של כ-73% מהמרווח, הממ"ד מוצע מעל ממ"ד מאושר קיים, החלון אינו פונה לחלקה הגובלת ואין מניעה לאשר. המוצע כולל מעטפת לדייר בקומה א', דירה מתחת המבקש, לא התקבלה חתימת בעל המעטפת למוצע במעמד פתיחת התיק, אך התקבל אישור מנהל האגף לפתיחת התיק בכפוף לביצוע פרסום כנדרש, בוצע פרסום למוצע והתקבלה התנגדות דייר המעטפת למוצע - מובא להכרעת הוועדה. לעניין תוכנית צל, הוצגה תוכנית צל לעמודה בחזית הדרומית בלבד, לא ניתן להציע תוכנית צל לדירות האמצע היות ובקומת הקרקע ישנה מבואת כניסה לבניין ואין מיקום הנותן מענה לכלל דיירי העמודה בדירות אלו. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +5.80, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.77 מ"ר בהתאם לקיים בעמודה ובהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 12/393, בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', מוצעת חריגה של כ-22%, הוצגה תוכנית צד כנדרש לכל דיירי הבניין, קיים צמד מרפסות למוצע, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ובגין עומק המרפסת, פורסמה הקלה בגין בניית ממ"ד מעבר מקו בניין, ובגין 6% הקלה כמותית - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום. תימוכין קניינים: מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מאושר, במסגרת הבקשה לא התקבלה חתימת בעל המעטפת למוצע, התקבל אישור מנהל האגף להמשך טיפול בתיק ללא חתימת בעל המעטפת בכפוף לביצוע הליך פרסום, בוצע פרסום כנדרש והתקבלה התנגדות למוצע ע"י בעל המעטפת - מובא להכרעת הוועדה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30408 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תכנוני מיום 08.06.2023, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה א', מפלס +5.80: חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: ש.עיקרי: מוצע תוספת שטח עיקרי 4.60 מ"ר, השטח מוצע במסגרת הממ"ד המוצע כשטח העודף על 9 מ"ר נטו, חלק מהממ"ד המוצע במסגרת קווי הבניין, פורסמו הקלות לעניין 6% וחריגה מקו בניין, התקבל אישור מנהל האגף למוצע חישוב 6% הקלה: שטח המגרש הינו 4575 מ"ר, החלק היחסי של הדירה הינו 17/1049, סה"כ שטח ליח"ד	07/07/2024	חוות דעת תכנונית

המוצעת: 4.45 מ"ר. ש. שרות: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בשטח של 13.60 מ"ר + קירות, החלק העודף על 9 מ"ר מוצע כעיקרי מכח 6% הקלה. ממ"ד: מוצע תוספת ממ"ד מעל ממ"ד קיים מאושר בהיתר מס' 18/551, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, הממ"ד מהווה חריגה של כ-73% מהמרווח, הממ"ד מוצע מעל ממ"ד מאושר קיים, החלון אינו פונה לחלקה הגובלת ואין מניעה לאשר. המוצע כולל מעטפת לדייר בקומה א', דירה מתחת המבקש, לא התקבלה חתימת בעל המעטפת למוצע במעמד פתיחת התיק, אך התקבל אישור מנהל האגף לפתיחת התיק בכפוף לביצוע פרסום כנדרש, בוצע פרסום למוצע והתקבלה התנגדות דייר המעטפת למוצע - מובא להכרעת הוועדה. לעניין תוכנית צל, הוצגה תוכנית צל לעמודה בחזית הדרומית בלבד, לא ניתן להציע תוכנית צל לדירות האמצע היות ובקומת הקרקע ישנה מבואת כניסה לבניין ואין מיקום הנותן מענה לכלל דיירי העמודה בדירות אלו. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +5.80, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.77 מ"ר בהתאם לקיים בעמודה ובהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 12/393, בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', מוצעת חריגה של כ-22%, הוצגה תוכנית צד כנדרש לכל דיירי הבניין, קיים צמד מרפסות למוצע, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ובגין עומק המרפסת, פורסמה הקלה בגין בניית ממ"ד מעבר מקו בניין, ובגין 6% הקלה כמותית - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום. תימוכין קניינים:		

מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מאושר, במסגרת הבקשה לא התקבלה חתימת בעל המעטפת למוצע, התקבל אישור מנהל האגף להמשך טיפול בתיק ללא חתימת בעל המעטפת בכפוף לביצוע הליך פרסום, בוצע פרסום כנדרש והתקבלה התנגדות למוצע ע"י בעל המעטפת - מובא להכרעת הוועדה. אישורי גורמים: א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע תוספת ממ"ד מעל ממ"ד קיים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום הקלות למרפסת, יש להשלים חתימת דייר המעטפת לבינוי המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *דיירת המעטפת מתנגדת לממ"ד המוצע, ולמעטפת. *מתנגדת נוספת מתנגדת לתוספת בנייה על חשבון הזכויות של כלל הדיירים ברכוש המשותף. תגובת המחלקה: הבניה המוצעת אינה על חשבון זכויות דיירים אחרים, מבוקש תוספת 6% הקלה בחלק היחסי מהרכוש המשותף. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין. הקלה בדבר בניה מכח 6% הקלה כמותית כפי שאושר בתוכנית צל בתוכנית מס"מ 551/18.	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

מוצע תוספת ממ"ד מעל ממ"ד קיים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום הקלות למרפסת, יש להשלים חתימת דייר המעטפת לבינוי המוצע.

ממ"ד:

מוצע תוספת ממ"ד מעל ממ"ד קיים מאושר בהיתר מס' 18/551,

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, הממ"ד מהווה חריגה של כ-73% מהמרווח, הממ"ד מוצע מעל ממ"ד מאושר קיים, החלון אינו פונה לחלקה הגובלת ואין מניעה לאשר.

המוצע כולל מעטפת לדייר בקומה א', דירה מתחת המבקש, לא התקבלה חתימת בעל המעטפת למוצע במעמד פתיחת התיק, אך התקבל אישור מנהל האגף לפתיחת התיק בכפוף לביצוע פרסום כנדרש,

בוצע פרסום למוצע והתקבלה התנגדות דייר המעטפת למוצע - מובא להכרעת הוועדה.

לעניין תוכנית צל, הוצגה תוכנית צל לעמודה בחזית הדרומית בלבד, לא ניתן להציע תוכנית צל לדירות האמצע היות ובקומת הקרקע ישנה מבואת כניסה לבניין ואין מיקום הנותן מענה לכלל דיירי העמודה בדירות אלו.

מרפסת זיז:

קומה ב', מפלס +5.80, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.77 מ"ר בהתאם לקיים בעמודה ובהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 12/393, בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', מוצעת חריגה של כ-22%, הוצגה תוכנית צד כנדרש לכל דיירי הבניין, קיים צמד מרפסות למוצע, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ובגין עומק המרפסת, פורסמה הקלה בגין בניית ממ"ד מעבר מקו בניין, ובגין 6% הקלה כמותית - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום.

תימוכין קניינים:

מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מאושר, במסגרת הבקשה לא התקבלה חתימת בעל המעטפת למוצע, התקבל אישור מנהל האגף להמשך טיפול בתיק ללא חתימת בעל המעטפת בכפוף לביצוע הליך פרסום, בוצע פרסום כנדרש והתקבלה התנגדות למוצע ע"י בעל המעטפת - מובא להכרעת הוועדה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1995/0808.03</u>
מספר סידורי	<u>142</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת בעומק שני מ' מחוץ לקו בניין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אריה יהודה
עורך הבקשה	אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	44

כתובת האתר

הרב יוסף חיים שרים 8, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30191	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1269	תחילת תוקף	14/02/1974			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.7.23 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", הבקשה אושרה על סמך מרפסת דמי של השכן והסכמתו למוצע, כעת, בשלב סגירת התיק, חזר בו השכן מהסכמתו ואינו מעוניין לחתום על המרפסת דמי המוצעת, המרפסת דמי הוסרה ונותרה מרפסת בודדת בחזית, הכוללת תוכנית צל כנדרש לכל הדיירים, בעקבות שאושרו מרפסות נוספות בבנין, ובהתחשב שמרפסת המוצעת חשובה מאד למבקש הנשוא מובא להכרעת הוועדה.

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2024	בדיקת המלצה

תכנונית : מובא להכרעת הועדה דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.7.23 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", הבקשה אושרה על סמך מרפסת דמי של השכן והסכמתו למוצע, כעת, בשלב סגירת התיק, חזר בו השכן מהסכמתו ואינו מעוניין לחתום על המרפסת דמי המוצעת, המרפסת דמי הוסרה ונותרה מרפסת בודדת בחזית, הכוללת תוכנית צל כנדרש לכל הדיירים, בעקבות שאושרו מרפסות נוספות בבניין, ובהתחשב שמרפסת המוצעת חשובה מאד למבקש הנשוא מובא להכרעת הוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.7.23 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", הבקשה אושרה על סמך מרפסת דמי של השכן והסכמתו למוצע, כעת, בשלב סגירת התיק, חזר בו השכן מהסכמתו ואינו מעוניין לחתום על המרפסת דמי המוצעת, המרפסת דמי הוסרה ונותרה מרפסת בודדת בחזית, הכוללת תוכנית צל כנדרש לכל הדיירים, בעקבות שאושרו מרפסות נוספות בבניין, ובהתחשב שמרפסת המוצעת חשובה מאד למבקש הנשוא מובא להכרעת הוועדה.	15/07/2024	חוות דעת תכנונית
	19/07/2023	דיון בוועדת משנה

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, פורסמו הקלות כנדרש, מוצעת מרפסת דמי ליצירת צמד מרפסות והוצגה תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים: מוצעת מרפסת דמי לשכן, לא נמצאה תוכנית חתומה, בשיחה עם עורכת הבקשה יש הסכמה מלאה של בעל המעטפת למוצע, בעל המעטפת אינו מתגורר בקרבת מקום ולכן אין באפשרות המבקש להציג את החתימה על התוכנית המוצעת - תנאי להפניה לגורמים הצגת חתימה פוזיטיבית של בעל המעטפת למוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, פורסמו הקלות כנדרש, מוצעת מרפסת דמי ליצירת צמד מרפסות והוצגה תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים: מוצעת מרפסת דמי לשכן, לא נמצאה תוכנית חתומה, בשיחה עם עורכת הבקשה יש הסכמה מלאה של בעל המעטפת למוצע, בעל המעטפת אינו מתגורר בקרבת מקום ולכן אין באפשרות המבקש להציג את החתימה על התוכנית המוצעת - תנאי להפניה לגורמים הצגת חתימה פוזיטיבית של בעל המעטפת למוצע. חוות דעת תכנונית :	02/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2. *1269 תחילת תוקף 14.02.974, אזור מגורים 2. *תכנית מתאר. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, סומן קו בניין כתום ונמצאו נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות. מרפסת זיז: קומה ד', מפלס +11.48, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז	02/07/2023	חוות דעת תכנונית

לא מקורה, בעומק של 2 מ' ובשטח של 13.92 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' ובחריגה מקו בניין - אין מניעה לאשר. לעניין צמד מרפסות - מוצעת מרפסת דמי ליצירת צמד מרפסות בקומה ג', קומה מתחת. תכנית צל - הוצגה תוכנית צל כנדרש. - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצעת מרפסת דמי לשכן, לא נמצאה תוכנית חתומה, בשיחה עם עורכת הבקשה יש הסכמה מלאה של בעל המעטפת למוצע, בעל המעטפת אינו מתגורר בקרבת מקום ולכן אין באפשרות המבקש להציג את החתימה על התוכנית המוצעת - תנאי להפניה לגורמים הצגת חתימה פוזיטיבית של בעל המעטפת למוצע. אישור גורמים: ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, פורסמו הקלות כנדרש, מוצעת מרפסת דמי ליצירת צמד מרפסות והוצגה תוכנית צל כנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מרפסת זיז 2 מ מתוך מטר וחצי המותרים מחוץ לקו בניין	02/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	תנאי להיתר הינה חתימה פוזיטיבית של בעל מרפסת דמי למוצע	8

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.7.23 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", הבקשה אושרה על סמך מרפסת דמי של השכן והסכמתו למוצע, כעת, בשלב סגירת התיק, חזר בו השכן מהסכמתו ואינו מעוניין לחתום על המרפסת דמי המוצעת, המרפסת דמי הוסרה ונותרה מרפסת בודדת בחזית, הכוללת תוכנית צל כנדרש לכל הדיירים, בעקבות שאושרו מרפסות נוספות בבניין, ובהתחשב שמרפסת המוצעת חשובה מאד למבקש הנשוא מובא להכרעת הוועדה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1966/0300.03</u>
מספר סידורי	<u>143</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג גן ילדים במקום מלונאות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי אורנה
עורך הבקשה	קובי אלישבע
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הגיא 1 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	59	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1339	תחילת תוקף	19/01/1967	rj49		

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה בן 2 קומות ברח' הגיא , בית הכרם, גוש: 30149, חלקה: 59.

מצב מוצע:

מוצע שימוש חורג ממלונאות לגן ילדים, עפ"י תוכנית 1339 השימוש יהא מלונאות, כעת מוצע שימוש חורג מתוכנית, אושר בעבר שימוש חורג כמבוקש.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"שימוש חורג לגן ילדים במקום מלונאות"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 59, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה	04/08/2024	מובא להכרעת הוועדה: מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית, ממלונאות לגן ילדים, הושלמו תנאים טרם דיון, ב-12.16 אושר שימוש חורג ל-5 שנים, נושא זה מובא להכרעת הוועדה. ממ"ד : יש להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. שימוש חורג : מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית, ממלונאות לגן ילדים, מדובר במבנה בן 2 קומות המשמש כעת לגן ילדים, בתאריך 12.12.2016 אושר שימוש חורג ל-5 שנים, כעת מבקשים לחדש לשימוש חורג - נושא זה מובא להכרעת הוועדה.
חוות דעת תכנונית	04/08/2024	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1339 תחילת תוקף: 19/01/1967 ייעוד הקרקע: מלונאות *765818 תחילת תוקף 16.03.2024, אזור מגורים ב', תוכנית לפינוי בינוי, היות והמוצע הינו שימוש חורג לגן ילדים בלבד, והפרסום בוצע לפני אישור התוכנית הנ"ל, התוכנית נבחנה עפ"י תוכנית 1339 *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 25.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, לא ניתנו קווי בניין היות ותוכנית 1339 לא הגדירה קווי בניין. שטח בניה: בתוכנית לא מוצע תוספת שטחי בניה, אלא בקשה לשימוש חורג - (ראה סעיף שימוש חורג) שימוש חורג: מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית, ממלונאות לגן ילדים,		

מדובר במבנה בן 2 קומות המשמש כעת לגן ילדים, בתאריך 12.12.2016 אושר שימוש חורג ל-5 שנים, כעת מבקשים לחדש לשימוש חורג - נושא זה מובא להכרעת הוועדה. מוצע בבקשה הגדלת דלת כניסה קיימת בקומת קרקע ובקומה א' לרוחב 1 מ' במקום 75 ס"מ קיימים וזאת בהתאם לדרישת הכבאות - אין מניעה לאשר. ממ"ד: יש להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, מבני ציבור - אושר, שפ"ע - ל"ר, ה. תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית, ממלונאות לגן ילדים, ושינוי בפתחים, הושלמו תנאים טרם דיון - מובא להכרעת הוועדה לעניין משך זמן השימוש החורג. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שימוש חורג גן ילדים במקום מלונאות -	21/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	10	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	11	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	12	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה:

מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית, ממלונאות לגן ילדים, הושלמו תנאים טרם דיון, ב-
12.16 אושר שימוש חורג ל-5 שנים, נושא זה מובא להכרעת הוועדה.

ממ"ד :

יש להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר.

שימוש חורג :

מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית, ממלונאות לגן ילדים, מדובר במבנה בן 2 קומות
המשמש כעת לגן ילדים, בתאריך 12.12.2016 אושר שימוש חורג ל-5 שנים, כעת מבקשים
לחדש לשימוש חורג - נושא זה מובא להכרעת הוועדה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2019/0390.02</u>
מספר סידורי	<u>144</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טוויל מיכאל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	59

כתובת האתר

ישראל זנגויל 9, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	31	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
4322	תחילת תוקף	01/04/1996	31	אזור מגורים מיוחד	4805
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			
5/08/10	תחילת תוקף	24/11/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 5 קומות, ברח' זנגויל 9, קרית יובל, גוש: 30343, חלקה: 31.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +4.35, חזית מזרחית: מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז עפ"י תב"ע מעל בינוי קיים

מאושר בהיתר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 31, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	דברי הסבר לתוכנית:
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות את ההכרעה", מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הדייר מתחת המבקשים הגיש התנגדות היות והמרפסת המוצע מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת, התיק הובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, החלטת הוועדה היתה: "הועדה דוחה ל- 60 יום כדי הצדדים יגיעו להסכמות לענין המרפסות", ע"ב הגישה 2 אלטרנטיבות שהגיעו להסכמה עם השכן, האחת היא הקטנת המרפסת המוצעת בחזית הדרומית והוספת מרפסת נוספת בחזית מערבית, המרפסת הנוספת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, וחורגת יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות ולכן אופציה זו לא מתקבלת, אפשרות נוספת הינה הזזת כל המרפסת המוצעת לכיוון מזרח, אך אופציה זו אינה מקובלת תכנונית היות וקיימים לכל דיירי העמודה המוצעת מרפסות וכן לכל דיירי העמודה ליד, והשינוי המוצע יהווה פגיעה חזותית ויפגע בסימטריה הקיימת בבניין - התיק מובא כעת

שוב לדין פנימי להכרעת הוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4322 תחילת תוקף: 01/04/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות את ההכרעה", מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הדייר מתחת המבקשים הגיש התנגדות היות והמרפסת המוצע מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת, התיק הובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, החלטת הוועדה היתה: "הועדה דוחה ל- 60 יום כדי הצדדים יגיעו להסכמות לענין המרפסות", ע"ב הגישה 2 אלטרנטיבות שהגיעו להסכמה עם השכן, האחת היא הקטנת המרפסת המוצעת בחזית הדרומית והוספת מרפסת נוספת בחזית מערבית, המרפסת הנוספת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, וחורגת יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות ולכן אופציה זו לא מתקבלת, אפשרות נוספת הינה הזזת כל המרפסת המוצעת לכיוון מזרח, אך אופציה זו אינה מקובלת תכנונית היות וקיימים לכל דיירי העמודה המוצעת מרפסות וכן לכל דיירי העמודה ליד, והשינוי המוצע יהווה פגיעה חזותית ויפגע בסימטריה הקיימת בבנין - התיק מובא כעת שוב לדין פנימי להכרעת הוועדה.	07/07/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי: בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח מעל בינוי קיים מאושר בהיתר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023.07.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 28.81 מ"ר ליח"ד זו, מוצע: 28.84 מ"ר, עומד במותר - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +4.35: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד", מוצעת תוספת בינוי ליח"ד בקומה העליונה, הבינוי משלים את העמודה ואין צורך בפרסום הקלה. 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 עפ"י נספח הבינוי - מובא שוב להכשרת הוועדה לעניין המתנגד. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלם עיקרי טענות המתנגד: המרפסת המוצעת מקרה את מרפסת הסוכה שלי. מובא להכרעת הוועדה.		
הוועדה דוחה ל- 60 יום כדי הצדדים יגיעו להסכמות לענין המרפסות לאחר 60 יום התיק יחזור לדיון פנימי הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי ללא הקלות. מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, רוחב התוספת המוצעת הינה 7.60 מ' במקום 6.7 מ' המותרים, בשיחה עם עורכת הבקשה הובהר הנושא וכל הבינוי המוצע יצומצם לשטחים ולגודל המותר. קווי בניין : קומה ב', מפלס +4.35: מוצעת תוספת בינוי הגדולה מהמותר היוצרת חריגה מקו בניין צידי - יש לצמצם את התוספת המוצעת למותר.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת: - יש לצמצם ל-28.81 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +4.35 - יש לצמצם את אורך המרפסת המוצעת למותר עפ"י נספח הבינוי. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: המרפסת המוצעת מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת שלנו.		
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים: הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי ללא הקלות. מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, רוחב התוספת המוצעת הינה 7.60 מ' במקום 6.7 מ' המותרים, בשיחה עם עורכת הבקשה הובהר הנושא וכל הבינוי המוצע יצומצם לשטחים ולגודל המותר. קווי בניין : קומה ב', מפלס +4.35: מוצעת תוספת בינוי הגדולה	19/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מהמותר היוצרת חריגה מקו בניין צידי - יש לצמצם את התוספת המוצעת למותר. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת: - יש לצמצם ל-28.81 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +4.35 - יש לצמצם את אורך המרפסת המוצעת למותר עפ"י נספח הבינוי. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: המרפסת המוצעת מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת שלנו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4322 תחילת תוקף: 01/04/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד	10/03/2024	חוות דעת תכנונית

1042* תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי: בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח מעל בינוי קיים מאושר בהיתר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023.07.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה ב', מפלס +4.35: מוצעת תוספת בינוי הגדולה מהמותר היוצרת חריגה מקו בניין צידי - יש לצמצם את התוספת המוצעת למותר. שטח בניה: מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 28.81 מ"ר ליח"ד זו, מוצע: 32.66 מ"ר, חורג מהשטח המותר - יש לצמצם את השטח המוצע למותר. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +4.35: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה המרפסת המוצעת ארוכה ב-70 ס"מ מהמותר וחורגת מקו בניין צידי, לא פורסמה הקלה בדו"ש - יש לצמצם את אורך המרפסת המוצעת למותר.		

שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד", מוצעת תוספת בינוי ליח"ד בקומה העליונה, הבינוי משלים את העמודה ואין צורך בפרסום הקלה. 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 עפ"י נספח הבינוי, רוחב התוספת המוצעת הינה 7.60 מ' במקום 6.7 מ' המותרים, בשיחה עם עורכת הבקשה הובהר הנושא וכל הבינוי המוצע יצומצם לשטחים ולגודל המותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: המרפסת המוצעת מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת שלנו.		

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

מובא להכרעת הוועדה:

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות את ההכרעה", מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הדייר מתחת המבקשים הגיש התנגדות היות והמרפסת המוצע מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת, התיק הובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, החלטת הוועדה היתה: "הועדה דוחה ל- 60 יום כדי הצדדים יגיעו להסכמות לענין המרפסות", ע"ב הגישה 2 אלטרנטיבות שהגיעו להסכמה עם השכן, האחת היא הקטנת המרפסת המוצעת בחזית הדרומית והוספת מרפסת נוספת בחזית מערבית, המרפסת הנוספת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, וחורגת יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות ולכן אופציה זו לא מתקבלת, אפשרות נוספת הינה הזזת כל המרפסת המוצעת לכיוון מזרח, אך אופציה זו אינה מקובלת תכנונית היות וקיימים לכל דיירי העמודה המוצעת מרפסות וכן לכל דיירי העמודה ליד, והשינוי המוצע יהווה פגיעה חזותית ויפגע בסימטריה הקיימת בבניין - התיק מובא כעת שוב לדיון פנימי להכרעת הוועדה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1975/0091.04</u>
מספר סידורי	<u>145</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, פרגולה, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לדירה קיימת, תוספת של ממ"ד, מרפסת זיזית וגינה מרוצפת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלברד אילנה
עורך הבקשה	בן שטרית קרן גולייט
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

ניידץ 13 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	76	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30407ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

מפלס +2.70: בניית ממ"ד, תוספת בניה ומרפסות זיז

מפלס 0.0 : בניית מחסן עם גישה חיצונית

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	
05/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בשכונת קרית יובל, רחוב נידיץ 13 מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 6, כדלקמן: תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזיית דרומית אחורית מרפסת זיז בחזית צידית מערבית ריצוף חצר במפלס -0.02 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. ניתן לאשר את ריצוף החצר המבוקש. ממ"ד: מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין.. התקבל רוב קנייני נדרש. 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. יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית b		
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 הוסר המחסן מהבקשה, מיקום המחסן השתנה והתוספות צומצמו בהתאם לנדרש. קווי בניין	17/07/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 30/05/2022 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 שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 12.26 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 עבור 16 תתי חלקות, סה"כ לדייר 8.23 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. שטח מבוקש בדירה 6: 12.26 מ"ר 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), עומד בהוראות 1/3 המותרים. יצוין כי בעמודה 4 דיירים - 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 הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 27/02/2023		

בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 20/02/2023 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 מהוראות התכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המוצעת בתב"ע שאושרה עד 31.08.1989 הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מטר	21/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בשכונת קרית יובל, רחוב ניידץ 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 ומרפסות זיז בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבדק ונמצא כי יש לבצע תיקונים טרם אישור הבקשה, כדלקמן: תוספת בניה לא הוצג מאזן שטחים כראוי, על עורך הבקשה להציג את מספרי ההיתרים שאושרו בחלקה ואת השטח שאושר בהם, זאת למול השטח המותר בחלקה, במידה ונותר שטח יש לחלק באופן יחסי בין כל בעלי הזכויות בחלקה + הקלה כמותית יחסית. לאחר מכן שטחי הבניה ייבחנו בשנית. כמו כן מאחר ומדובר במבנה טורי אשר אושרו בו תוספות בניה בעבר לא ניתן לאשר את התוספת בצד המבוקש, נדרש להעביר את התוספת לחזית מערבית בה אושרו כבר	10/05/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תוספות בניה, ובתאום מול ראש צוות. 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 בחלקה, עבור מחסן בשטח משותף. מרפסת זיז מוצעת בחזית צידית. המרפסת מוצעת בצורה שאינה אחידה ואינה תואמת לדירות ה סמוכות . יש לתאם, מול ראש צוות, תכנון למרפסות אחידות, הכולל הכנת תכנית צל ליתר הדיירים. יש להגיש תכנית מתוקנת כאמור הכולל הסכמת בעלי הזכויות כראוי, תכנית זו תשלח לפרסום. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	01/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב ניידץ 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 ומרפסות זיז בחלקה חלה תכנית מתאר 62, התכנון נבדק ונמצא כי יש לבצע תיקונים טרם אישור הבקשה, כדלקמן: תוספת בניה לא הוצג מאזן שטחים כראוי, על עורך הבקשה להציג את מספרי ההיתרים שאושרו בחלקה ואת השטח שאושר בהם, זאת למול השטח המותר בחלקה, במידה ונותר שטח יש לחלק באופן יחסי בין כל בעלי הזכויות בחלקה + הקלה כמותית יחסית. לאחר מכן שטחי הבניה ייבחנו בשנית. כמו כן מאחר ומדובר במבנה טורי אשר אושרו בו תוספות בניה בעבר לא ניתן לאשר את התוספת בצד המבוקש, נדרש להעביר את התוספת לחזית מערבית בה אושרו כבר תוספות בניה, ובתאום מול ראש צוות. 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 בחלקה,		

עבור מחסן בשטח משותף. מרפסת זיז מוצעת בחזית צידית. המרפסת מוצעת בצורה שאינה אחידה ואינה תואמת לדירות ה סמוכות . יש לתאם, מול ראש צוות, תכנון למרפסות אחידות, הכולל הכנת תכנית צל ליתר הדיירים. יש להגיש תכנית מתוקנת כאמור הכולל הסכמת בעלי הזכויות כראוי, תכנית זו תשלח לפרסום. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: מתאר 62 ייעוד הקרקע: 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	27/04/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 30/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 15.44 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 בחלקה אושרו היתרי בנייה נוספים. 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. 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 מיקום הממד: מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין.		

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 העמדה או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה" מרפסת זיז: מוצעת בחזית צידית בתוך קווי בניין. המרפסת מוצעת בצורה שאינה אחידה ותואמת לדירות הסמוכות. יש לתאם, מול ראש צוות, תכנון למרפסות אחידות, הכולל תכנית צל ליתר הדיירים. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא		

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 27/02/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 20/02/2023 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 מהוראות התכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המוצרת בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. -	17/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב ניידץ 13

מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 6, כדלקמן:

תוספת בניה וממ"ד בעמודה בחזיית דרומית אחורית

מרפסת זיז בחזית צידית מערבית

ריצוף חצר במפלס -0.02

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.

ניתן לאשר את ריצוף החצר המבוקש.

ממ"ד:

מבוקש בחזית צידית בתוך קווי בניין..

התקבל רוב קנייני נדרש.

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.

יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית b

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1985/0186.06</u>
מספר סידורי	<u>146</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הכשרת עבירת בנייה, פיצול יח"ד קיימת ותוספת בניה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שחר גדעון
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הציונות 10, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	143	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1939	תחילת תוקף	08/12/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וקומת גג, הכולל כניסות, המשמש למגורים, ברח' הציונות 10, קרית יובל, גוש: 30415 חלקה: 143.

מצב מוצע:

קומת גג, מפלס +5.70: מוצע בבקשה פיצול יח"ד, פיצול קומת הגג מהקומה הקיימת, במסגרת הבקשה מוצעת כניסה ליח"ד החדשה מחדר מדרגות משותף, כמו"כ מוצע תוספת בינוי ליח"ד החדשה בקומת הגג בחזית הדרומית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"סגירת חלק ממרפסת גג"

"פיצול דירה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.07.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 143 בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה דבר הסבר: היות ותכנונית 835371 הינה תוכנית התחדשות עירונית, ברח' הציונות בקרית יובל, התוכנית מציעה הריסה של 64 יח"ד קיימות ובנית 270 יח"ד חדשות, ומבני ציבור לא ניתן לאשר קידום היתרי בניה בתחום התוכנית ועל כן התיק מובא לדחיה מוחלטת.
14/07/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 835371 תחילת תוקף: 26.02.2024

ייעוד הקרקע: מגורים מבנים ומוסדות ציבור *תקנות התכנון והבניה. דבר הסבר: היות ותכנית 835371 הינה תוכנית התחדשות עירונית, ברח' הציונות בקרית יובל, התוכנית מציעה הריסה של 64 יח"ד קיימות ובנית 270 יח"ד חדשות, ומבני ציבור לא ניתן לאשר קידום היתרי בניה בתחום התוכנית ועל כן התיק מובא לדחיה מוחלטת.		
סגירת חלק ממרפסת גג פיצול דירה	24/05/2023	הכנת נוסח פרסום
סגירת חלק ממרפסת גג - פיצול דירה -	22/02/2021	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 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 הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10

המלצת האגף לדחות את הבקשה

דבר הסבר:

היות ותכונות 835371 הינה תוכנית התחדשות עירונית, ברח' הציונות בקרית יובל, התוכנית מציעה הריסה של 64 יח"ד קיימות ובנית 270 יח"ד חדשות, ומבני ציבור לא ניתן לאשר קידום היתרי בניה בתחום התוכנית ועל כן התיק מובא לדחיה מוחלטת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2012/0479.01</u>
מספר סידורי	<u>147</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג ע"פ תב"ע מספר 355453
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברוכמן אלחנן
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

הרב מנחם מנדל משקלוב 8, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30271	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
355453	תחילת תוקף	07/08/2023			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים תוספות בניה על הגג לדירה מספר 15 .

פרסום הקלות – פורסמו ההקלות הבאות

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ומרפסת גג.

הקלה לבניה שלא בהינף אחד עם שכן צמוד בגג

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : לא נדרש בינוי על הגג

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 1.4.2024

אישור חיזוק מבנים : נדרש ולא התקבל במידה ויוכח כי ניתן היתר לאחר שנת 1980 אזי לא יידרש אישור זה

מידע קודם

מתאריך	
06/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי ומיועד להריסה לא הכוח שטחי בניה עבור הכשרת בינוי זה מה גם שלפי סעיף 4.1.2(ד) אי הריסת המסומן בצהוב בנספח הבינוי מהווה סטיה ניכרת כך שיידרש דוח פיקוח להריסה זו כתנאי לקבלת היתר בניה . יש לצין כי את הבינוי החורג מבקשים על סמך בקשה אשר אושרה ולא הופק היתר בת.ב 2012/479 בקשה זו הייתה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת כי התב"ע אשר חלה על החלקה דאז היתה כפופה למתאר 62 במרוץ השנים הגישו תב"ע נקודתית מספר 355453 אשר מבטלת את מתאר 62 ואף דורשת את ההריסה של הסגירה הקיימת באופן שאם לא נהרס מהווה סטיה ניכרת . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה אשר פורסמה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מכיוון שנדחית וכן יש להציג את השינוי בקומה הקיימת ללא קיזוז שטחים לטובת החדר מחוזק וכן יש להתאים את הבינוי לנספח הבינוי. 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.
06/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 355453 הקובעת אזור מגורים ג תחילת תוקף 7.8.2023 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2(ד) להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לעניין מספר קומות, קוי בנין, מספר יחידות דיור וסטייה מהוראות הריסת הבינוי המסומן – לא עומדים בסעיף הנ"ל היות ולא הציגו את הסגירה של המרפסת הנדרשת לפי תב"ע בקומה הקיימת במפלס 11.84 + ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לא תואם לנספח עבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ומרפסת גג." אשר נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין אך שונה מנספח הבינוי ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי קומה במפלס 11.84 +: מבקשים בחזית דרומית סגירת מרפסת קימת אשר לפי תב"ע מיועדת להריסה ואי הריסת מרפסת זו מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר סגירה זו ויש להציג להריסה – כתנאי להיתר יידרש דוח פיקוח שנהרס . יש לצין כי את הבינוי החורג מבקשים על סמך בקשה אשר אושרה ולא הופק היתר בת.ב 2012/479 בקשה זו הייתה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת כי התב"ע אשר חלה על החלקה דאז היתה כפופה למתאר 62 במרוץ השנים הגישו תב"ע נקודתית מספר 355453 אשר מבטלת את מתאר 62 ואף דורשת את ההריסה של הסגירה הקיימת באופן שאם לא נהרס מהווה סטייה ניכרת . מבקשים להפוך שטח קיים לחדר מחוזק – במקום לבקש חדר מחוזק בגג כמותר בנספח הבינוי – ניתן לאפשר חיזוק חדר קיים אך ללא קיזוז שטח עיקרי ויש להציג שטח קיים המבוקש לשינוי וכן יש להגיש אישור מהנדס לשינוי הפנימי		

המבוקש . קומה במפלס + 14.80 : מבקשים קומה חדש לפי ספח בינוי כולל הריסת חדר מכונות והמשך המעלית הקיימת – ניתן לאשר תואם נספח בינוי מבקשים מרפסת גג מעל הבינוי אשר בוטל בקומה במפלס + 11.84 כך שיש לבטל מרפסת גג זו . שטח בניה: מבקשים בינוי שונה מהתב"ע הגורם לחריגה בשטחי בניה מותרים היות ולא הוכח שטחים לניצול נדרשים להתאים בינוי לתב"ע יש לצין כי את הבינוי החורג מבקשים על סמך בקשה אשר אושרה ולא הופק היתר בת.ב 2012/479 בקשה זו הייתה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת כי התב"ע אשר חלה על החלקה דאז היתה כפופה למתאר 62 במרוץ השנים הגישו תב"ע נקודתית מספר 355453 אשר מבטלת את מתאר 62 ואף דורשת את ההריסה של הסגירה הקיימת באופן שאם לא נהרס מהווה סטיה ניכרת . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה אשר פורסמה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מכיוון שנדחת וכן יש להציג את השינוי בקומה הקיימת ללא קיזוז שטחים לטובת החדר מחוזק וכן יש להתאים את הבינוי לנספח הבינוי חיזוק מבנים : לפי סעיף 6.1 להוראות התוכנית היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה – למבנה קיים היתר בניה בת.ב 1980.736 האומר כי המבנה הורפ לאחר שנת 1980 ולכן אין צורך באישור זה . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית הרחבת יחידות הדיור בגג בהינף אחד עבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה לבניה שלא בהינף אחד עם שכן צמוד בגג" – ניתן לאשר הקלה זו . התנגדויות : לא התקבלו		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ומרפסת גג.	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לבניה שלא בהינף אחד עם שכן צמוד בגג		

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
כן	סריקה של התב"ע המאושרת במערכת	10
	אישור דוח פיקוח	11

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי ומיועד להריסה לא הכוח שטחי בניה עבור הכשרת בינוי זה מה גם שלפי סעיף 4.1.2(ד) אי הריסת המסומן בצהוב בנספח הבינוי מהווה סטיה ניכרת כך שיידרש דוח פיקוח להריסה זו כתנאי לקבלת היתר בניה .

יש לצין כי את הבינוי החורג מבקשים על סמך בקשה אשר אושרה ולא הופק היתר בת.ב. 2012/479 בקשה זו הייתה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת כי התב"ע אשר חלה על החלקה דאז היתה כפופה למתאר 62 במרוץ השנים הגישו תב"ע נקודתית מספר 355453 אשר מבטלת את מתאר 62 ואף דורשת את ההריסה של הסגירה הקיימת באופן שאם לא נהרס מהווה סטיה ניכרת .

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה אשר פורסמה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מכיוון שנדחת וכן יש להציג את השינוי בקומה הקיימת ללא קיזוז שטחים לטובת החדר מחוזק וכן יש להתאים את הבינוי לנספח הבינוי.

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 - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2014/0624.01</u>
מספר סידורי	<u>148</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז עבור 3 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פנחס דבורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

כתב סופר 18 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30096	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1593	תחילת תוקף	31/12/1970	22	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 36 יח"ד 2 כניסות.

במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז ל 3 דירות בקומות 'ב', 'ד', 'ה' בחזית צדדית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת 3 תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

מידע קודם

מתאריך	
21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 36 יח"ד 2 כניסות. במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז ל 3 דירות בקומות 'ב', 'ד', 'ה' בחזית צדדית.	
תב"ע	
כפופה למתאר, אזור מגורים 2 , אין נספח בינוי מפורט.	
אין סעיף סטייה ניכרת	
הקלות	
חריגה מקו בניין צידי	
התנגדויות	
התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים :	
לדירות המבקשים כבר יש מרפסות	
היזק ראייה	
שינוי בחזית	
המרפסת קיימת ונבנתה מברזל במידות 2,5 x 4 מ. – ולכן תכנית הבקשה מהווה מצג שווא	
נקבע בפסק דין בית דין רבני לממונות שהמרפסת הקיימת נבנתה בפועל ואינה חוקית , וגורמת רעש בלתי סביר לשכנים.	

המלצת המחלקה: לדחות במתכונת המוצעת. לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת עקרונית ניתן לאשר בחריגה עד 10% מרווח צדדי תכנית הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת השכנים ותשובץ לדין בהתנגדויות, אם לא יוסרו. יש לפרק עבירת הבנייה כתנאי להוצאת היתר עם קבלת דוח פיקוח, במידה ותאושר הבקשה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך 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: 1593 תחילת תוקף: 31/12/1970 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 תכניות כפופות: התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין מס' תכנית שחלה בחלקה: 1051א תחילת תוקף: 1964 אזור מגורים: 2	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' תכנית שחלה בחלקה: 1593 תחילת תוקף: 1970 אזור מגורים: 2 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות הקלה חריגה מקו בניין צידי התקבלו 2 התנגדויות. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 02/24/05 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקו הבניין המאושרים 17% מרווח צדי. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. החריגה לפי תקנת סטייה ניכרת מתקנות התכנון והבנייה : עד 10% מרווח צדי - לא מתקיים לפחות 270 סמ' מרווח פנוי - מתקיים מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 לא מוצעת תוספת קומות		

מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת יח"ד שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : אין . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: $116,24\% = 2267,84$ מ"ר. שטחי בניה – שטחי שרות שטח שירות מוצע בבקשה : אין . שטח שירות מותר מכוח התכנית: אין התייחסות. תנאים לדיון בועדה – בקרה מרחבית: בוצעו התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים : לדירות המבקשים כבר יש מרפסות היזק ראייה שינוי בחזית המרפסת קיימת ונבנתה מברזל במידות $2,5 \times 4$ מ. – ולכן תכנית הבקשה מהווה מצג שווא נקבע בפסק דין בית דין רבני לממונות שהמרפסת הקיימת נבנתה בפועל ואינה חוקית , וגורמת רעש בלתי סביר לשכנים. לסיכום: לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת עקרונית יהיה ניתן לאשר בחריגה עד 10% מרווח צדדי תכנית הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת השכנים ותשובץ לדיון בהתנגדויות, אם לא יוסרו.		

הקלה חריגה מקו בניין צידי	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, 36 יח"ד 2 כניסות.
במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז ל 3 דירות בקומות ב', ד', ה' בחזית צדדית.

תב"ע

כפופה למתאר, אזור מגורים 2, אין נספח בינוי מפורט.

אין סעיף סטייה ניכרת

הקלות

חריגה מקו בניין צידי

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים :

לדירות המבקשים כבר יש מרפסות

היזק ראייה

שינוי בחזית

המרפסת קיימת ונבנתה מברזל במידות $4 \times 2,5$ מ. – ולכן תכנית הבקשה מהווה מצג שווא

נקבע בפסק דין בית דין רבני לממונות שהמרפסת הקיימת נבנתה בפועל ואינה חוקית , וגורמת רעש בלתי סביר לשכנים.

המלצת המחלקה: לדחות במתכונת המוצעת.

לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת

עקרונית ניתן לאשר בחריגה עד 10% מרווח צדדי

תכנית הבקשה המתוקנת לשביעות רצון האגף תובא לידיעת השכנים ותשובץ לדיון בהתנגדויות, אם לא יוסרו.

יש לפרק עבירת הבנייה כתנאי להוצאת היתר עם קבלת דוח פיקוח, במידה ותאושר הבקשה.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך 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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1991/0650.13</u>
מספר סידורי	<u>149</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן אדיבה אהרון
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

חקלאי 4 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	218	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2215	תחילת תוקף	28/08/1980			
א2215	תחילת תוקף	31/10/1985			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2022 תיק בניין מספר: 21991/0650.1

תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 99,96 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות , בן 78 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת ממ"ד בקומת קרקע לדירה אחת

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית (אחורית) לשם בניית ממ"ד.

הקלה לבינוי שלא בהינף אחד

הקלה לבינוי שונה מנספח הבינוי.

התקבלו 3 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
בבית וגן , רח' חקלאי 4 - מדובר בבניין מגורים קיים - בן 4 קומות , - 4 כניסות , - בן 78 יח"ד קיימות. תב"ע - נספח בינוי מפורט שותק. - בתוקף מ 1985 , - כפופה למתאר, - אזור מגורים 1 - 1.0.0 : אין תנאים לדין – בקרה מרחבית : 1.איכות הסביבה - טרם התקבל אישור.	

2. אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה. בהתנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות : חלון / דלת פונה לכיוון חלון המתנגד – פגיעה פרטיות מיקום ממ"ד יגרום לפגיעה בקיר תמך המבקש לא מתכוון לבנות ממ"ד בפועל , אלא רק מנסה להשביח הנכס לקראת הליך פינוי בינוי עבודות בנייה עלולות לפגוע ביציבות קרקע בחצר המתנגד (לדירות בחלקה אין שטחי הצמדה, כל החצר - רכוש משותף (! המלצת המחלקה : לדחות לצורך השלמת התנאים לדיון . על עו"ב להשלים פרטי השכנים בכניסה ע"מ להוכיח קיום הרוב הקנייני לבקשה. הבקשה חתומה ע"י 3 שכנים מלבד המבקש מתוך 8 דירות בכניסה. ז"א 1/2 מהכניסה , ולא ניתן להסיק מסקנה על שיעור הסכמה בעמודה. לציין כי לא תהא מניעה לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות. וזאת לאחר השלמת התנאים לדיון : איכות הסביבה – בקרה מרחבית , והוכחת קיום הרוב הקנייני הנדרש ל אישור הבקשה . לאחר השלמת התנאים הנ"ל יובא התיק להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך 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.		

	07/07/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2215 א תחילת תוקף: 31/10/1985 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה: 2215 תחילת תוקף: 1980 אזור מגורים: 1 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 2215 א בתוקף מ 1985 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית (אחורית) לשם בניית ממ"ד. הקלה לבינוי שלא בהינף אחד הקלה לבינוי שונה מנספח הבינוי. התקבלו 3 התנגדויות.		

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי פורסמה הקלה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע ביצוע תוספות אחדות בעמודה שלמה בהינף אחד. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/05/23 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושר בחזית אחורית 74 % פורסמה הקלה מקו הבניין לבניית ממ"ד מחוץ לקו בניין. מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 מעל מרתף מס' קומות מוצע: 0 . לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור אין התייחסות מפורשת בתקנון תב"ע. נקבע כפועל יוצא של נספח הבינוי. הבניין הנדון בן 78 יח"ד קיימות. לא מוצעת תוספת יח"ד שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : אין		

שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 4925 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 13,61 מ"ר עבור ממ"ד תקני. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: אין התייחסות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים ממ"דים: בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני . מוצע ממ"ד בהקלה מחוץ לקו בניין בהתאם לתכנית בנייה עתידית בהיתר 0284.01/2201 שיצא ב 4201 . תנאים לדיון – בקרה מרחבית : 1.איכות הסביבה - טרם התקבל אישור. 2. אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה. בהתנגדויות: התקבלו 3 התנגדויות : חלון / דלת פונה לכיוון חלון המתנגד – פגיעה פרטיות מיקום ממ"ד יגרום לפגיעה בקיר תמך המבקש לא מתכוון לבנות ממ"ד בפועל , אלא רק מנסה להשביח הנכס לקראת הליך פינוי בינוי עבודות בנייה עלולות לפגוע ביציבות קרקע בחצר המתנגד (לדירות בחלקה אין שטחי הצמדה, כל החצר - רכוש משותף (! הסכמות וסימוכין קנייניים לבקשה :		

הקשה חתומה ע"י 3 שכנים מלבד המבקש מתוך 8 דירות בכניסה. ז"א 1/2 מהכניסה , ולא ניתן להסיק מסקנה על שיעור הסכמה בעמודה. על עו"ב להשלים פרטי השכנים בכניסה ע"מ להוכיח קיום הרוב הקנייני לבקשה. המלצת המחלקה : לדחות לצורך השלמת התנאים לדיון. לא תהא מניעה לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית בכפוף לדיון בהתנגדויות.		
הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית (אחורית) לשם בניית ממ"ד. הקלה לבינוי שלא בהינף אחד הקלה לבינוי שונה מנספח הבינוי.	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	9
	הצהרת עורך הבקשה	10
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

בבית וגן , רח' חקלאי 4

- מדובר בבניין מגורים קיים

- בן 4 קומות ,

- 4 כניסות ,

- בן 78 יח"ד קיימות.

תב"ע

- נספח בינוי מפורט שותק.

- בתוקף מ 1985 ,

- כפופה למתאר,

- אזור מגורים 1

- 1.0.0 : אין

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

1. איכות הסביבה - טרם התקבל אישור.

2. אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה.

בהתנגדויות:

התקבלו 3 התנגדויות :

חלון / דלת פונה לכיוון חלון המתנגד – פגיעה פרטיות

מיקום ממ"ד יגרום לפגיעה בקיר תמך

המבקש לא מתכוון לבנות ממ"ד בפועל , אלא רק מנסה להשביח הנכס לקראת הליך פינוי בינוי

עבודות בנייה עלולות לפגוע ביציבות קרקע בחצר המתנגד (לדירות בחלקה אין שטחי הצמדה, כל החצר - רכוש משותף !)

המלצת המחלקה :

לדחות לצורך השלמת התנאים לדיון .

על עו"ב להשלים פרטי השכנים בכניסה ע"מ להוכיח קיום הרוב הקנייני לבקשה.

הבקשה חתומה ע"י 3 שכנים מלבד המבקש מתוך 8 דירות בכניסה.

ז"א 1/2 מהכניסה , ולא ניתן להסיק מסקנה על שיעור הסכמה בעמודה.

לציין כי לא תהא מניעה לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות. וזאת לאחר השלמת התנאים לדיון : איכות הסביבה – בקרה מרחבית , והוכחת קיום הרוב הקנייני הנדרש ל אישור ה בקשה . לאחר השלמת התנאים הנ"ל יובא התיק להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך 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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0473.00</u>
מספר סידורי	<u>150</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, בניית מרפסות וממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שנפ לאה
עורך הבקשה	אדריכל אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 5, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	35	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2018 תיק בניין מספר: 2017/0248

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 18 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה ל 2 דירות קיימות בקומת קרקע ו'א :

תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב, מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת

עמודה בת 2 ממ"דים בחזית מזרחית צדדית

הבקשה כוללת תוספת חלל בקומת מרתף שעלול להפוך לקומה חדשה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקו בנין ובשונה מנספח בינוי.

הקלה למרפסות זיז בעומק של עד 2 מ'.

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.

התקבלו 2 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בקרית משה רח' צבי יהודה 5	
בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות.	
מוצעת תוספת בנייה זהה ל 2 דירות קיימות	
- תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת	

- עמודה בת 2 ממ"דים בחזית מזרחית צדדית תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2 נספח בינוי 115 ב מפורט מחייב. שיעור הסכמה לבקשה 2/6 רק המבקשים. לא יהיה ניתן לקדם את הבקשה טרם הושגה הסכמת 2/3 בעלי הדירות בעמודה. הקלות הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקו בנין ובשונה מנספח בינוי. הקלה למרפסות זיז בעומק של עד 2 מ'. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.		

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות המלצת המחלקה: 1. לא יהיה ניתן לקדם את הבקשה טרם הוצג הרוב הקנייני 2/3 בעלי הדירות בעמודה. כעת שיעור הסכמה לבקשה עומד על 2/6 לכניסה ו 2/3 לעמודה - רק המבקשים. אפשר לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להערות שנתנו ע"ג התכנית: ביטול עמודת ממ"דים בחזית צדדית צרה. הקמת ממ"דים מחוץ למעטפת בניין קיים נוגדת מדיניות הועדה. לציין כי למח' השימור הוצגה תכנית ללא עמודת ממ"דים, אך היא נדחתה מפאת התפחים החדשים. ביטול פריצת פתחים חדשים בחזית הנ"ל המוצעים מפאת הקמת עמודת ממ"דים כאמור לעיל. יש להציג תכנית לתיאום עיצובי של מיקום הפתחים. אטימת חלל מתחת לתוספת המוצעת בחזית דרומית. לציין כי ניתן לתכנן בו מרחב מוגן ו/או מחסנים לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית . לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית:		

1. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - הוגשה תכנית ראדון לבנייה המוצעת, יש להיצמד לתכנית שהוצגה. תנאים לתעודת גמר: - הצגת התחייבות ומתן ערבות בנקאית לביצוע מדידות ראדון ארוכות טווח וביצוע תיקונים במידת הצורך - בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר - הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות 2. בקרה מרחבית אגף שפ"ע – יש אישור תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3588 תחילת תוקף: 19/06/1988 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקו בנין ובשונה מנספח בינוי. הקלה למרפסות זיז בעומק של עד 2 מ'. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח במדויק. פורסמה הקלה מנספח הבינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 22/06/23 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת מחוץ לקווי הבניין המאושרים . פורסמה הקלה מקוי בניין לבניית ממ"ד מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4. מס' קומות מוצע: 0 נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר שאושרה בהיתר 2017/0248 שיצא ב 2018 . פורסמה הקלה מנספח בינוי . הבקשה כוללת תוספת חלל		

בקומת מרתף שעלול להפוך לקומה חדשה מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם לקו בניין בחזית צפונית קדמית ורוחב הבנייה הקיימת $8,36 \times 4,5 = 37,62$ מ"ר , ועד לכך חלקו המבקש ברכוש המשותף : שטח עיקרי מוצע לכל דירה : $42,39$ מ"ר לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר : $73/17184$ $39011 \times 120\% = 198,87$ מ"ר שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : ממ"ד $12,87$ מ"ר. לא נמצאה חריגה מסך השטח השירות המותר. ממ"דים : נספח בינוי 115 ב לא כוללת פתרון מיגון. הפתרון המוצע נוגד מדיניות הועדה לתכנון מתחם גת . יש לתכנן מרחבים מוגנים בתוך שטח התוספות, או במרתף בכפוף להסכמות קנייניות. מרפסות עומק המרפסת המוצעת עולה על המוגדר בנספח 115 ב. פורסמו הקלות לעומק המרפסת ומנספח הבינוי. לציין כי לא נשמר גובה מינימלי $2,5$ מ. בין קצה תחתון		

המרפסת למפלס פיתוח החצר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה. תנאים לדין – בקרה מרחבית חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - הוגשה תכנית ראדון לבנייה המוצעת, יש להיצמד לתכנית שהוצגה . תנאים לתעודת גמר: - הצגת התחייבות ומתן ערבות בנקאית לביצוע מדידות ראדון ארוכות טווח וביצוע תיקונים במידת הצורך - בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר - הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות 2. בקרה מרחבית אגף שפ"ע – יש אישור 3. חוות דעת מחלקת השימור - לדחות את הבקשה. נדרשת תוכנית מתוקנת הערה משיחה עם עו"ב עולה כי : עקב דחייה בשימור הוכנה תכנית חדשה ללא עמודת ממ"דים בחזית צדדית. וברצונו לפרוץ חלונות חדשים ע"מ לשפר תאורה טבעית בדירות. השאלה הועלתה בפני מנהל האגף והתקבלה חוות דעתו: "במידה והפתחים הנ"ל לא ימנעו בעתיד בניית עמודת ממדים אין מניעה לאשר זאת" המלצת המחלקה:		

לא יהיה ניתן לקדם את הבקשה טרם הוצג הרוב הקנייני 2/3 בעלי הדירות בעמודה . כעת שיעור הסכמה לבקשה עומד על 2/6 - רק המבקשים. אפשר לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להערות שנתנו ע"ג התכנית: ביטול עמודת ממ"דים בחזית צדדית צרה פתחים חדשים יתאימו לחוות דעת עיצובית שניתנה ע"י מנהל האגף אטימת חלל מתחת לתוספת המוצעת בחזית דרומית. לציין כי ניתן לתכנן בו מרחב מוגן ו/או מחסנים בכפוף לדיון בהתנגדויות והצגת הרוב הקנייני דהיינו הסכמת 2/3 בעלי הדירות בעמודה. ה תנאים לדיון – בקרה מרחבית : חוות דעת מחלקת השימור : לדחות את הבקשה. נדרשת תוכנית מתוקנת . יש להציג תכנית מתוקנת לתיאום עיצובי מול האגף בנושאים הבאים : ביטול עמודת ממ"דים בחזית צדדית צרה, כי הקמת ממ"דים מחוץ למעטפת בניין קיים נוגדת מדיניות הועדה. מיקום וצורת הפתחים. מאחר ועו"ב הגיש תכנית ללא עמודת ממ"דים מחוץ למעטפת הבניין , וקיבל אישור עיצובי , מובא להכרעת הועדה האם ניתן לקדם את הבקשה בניגוד לחוות דעת מח' השימור.		

הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקו בנין ובשונה מנספח בינוי. הקלה למרפסות זיז בעומק של עד 2 מ'. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בקריית משה רח' צבי יהודה 5

בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות.

מוצעת תוספת בנייה זהה ל 2 דירות קיימות

- תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת

- עמודה בת 2 ממ"דים בחזית מזרחית צדדית

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

שיעור הסכמה לבקשה 2/6 רק המבקשים.

לא יהיה ניתן לקדם את הבקשה טרם הושגה הסכמת 2/3 בעלי הדירות בעמודה.

הקלות

הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקו בנין ובשונה מנספח בינוי.

הקלה למרפסות זיז בעומק של עד 2 מ'.

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות

המלצת המחלקה:

1. לא יהיה ניתן לקדם את הבקשה טרם הוצג הרוב הקנייני 2/3 בעלי הדירות בעמודה.

כעת שיעור הסכמה לבקשה עומד על 2/6 לכניסה ו 2/3 לעמודה - רק המבקשים.

אפשר לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להערות שנתנו ע"ג התכנית:

ביטול עמודת ממ"דים בחזית צדדית צרה. הקמת ממ"דים מחוץ למעטפת בניין קיים נוגדת מדיניות הועדה. לציין כי למח' השימור הוצגה תכנית ללא עמודת ממ"דים, אך היא נדחתה מפאת התפחים החדשים.

ביטול פריצת פתחים חדשים בחזית הנ"ל המוצעים מפאת הקמת עמודת ממ"דים כאמור לעיל. יש להציג תכנית לתיאום עיצובי של מיקום הפתחים.

אטימת חלל מתחת לתוספת המוצעת בחזית דרומית. לציין כי ניתן לתכנן בו מרחב מוגן ו/או מחסנים

לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית .

לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית:

1. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - הוגשה תכנית ראדון לבנייה המוצעת, יש להיצמד לתכנית שהוצגה. תנאים לתעודת גמר:

- הצגת התחייבות ומתן ערבות בנקאית לביצוע מדידות ראדון ארוכות טווח וביצוע תיקונים במידת הצורך

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

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

2. בקרה מרחבית אגף שפ"ע – יש אישור

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך 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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2011/0608.03</u>
מספר סידורי	<u>151</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה השלמת 5% גג ותוספת ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טובול יואל
עורך הבקשה	כץ רות
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

א.ד. גורדון 2, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	140	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30408	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30408	תחילת תוקף	16/07/1959	140	אזור מגורים 1..	1673
א3236	תחילת תוקף	04/08/1994			
6535	תחילת תוקף	04/11/2003			
6535	תחילת תוקף	04/11/2003	140	אזור מגורים 1 מיוחד	1673

תאור הבקשה

עבור דירה קיימת בקומה שניה מוצע ממ"ד, בקומת הקרקע אושר ממ"ד זה מכבר, ולכן מוצעת מעטפת בקומה ראשונה.

כמו"כ עבור אותה דירה מוצעת תוספת לקומה קיימת כ-5% השלמת דירת גג.

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש להסיר מהבקשה. מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש. 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. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6535 תחילת תוקף: 04/11/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: אין התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף הקלות ו/או סטיה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. המוצע לא קיים בנספח הבינוי מאחר ומדובר בממ"ד וב- 5% השלמת קומת גג. ע"ב מציין כי הוא פרסם הקלה ע"ג ההרמוניקה, אך מעיון במערכת מתברר כי בוצע רק הליך של משלוח הודעות בלבד. ע"כ מאחר ומדובר בנספח בינוי מפורט נדרש לפרסם את ההקלות הבאות: הקלה מנספח בינוי השלמת דירת גג 5% תוספת ממ"ד מעבר לקווי הבניין. מאחר ובהיתר קודם כבר מומשה השלמת דירת גג 5%, לא ניתן לממש שוב בהיתר זה. ולכן גם ההלה הנ"ל לא תהיה רלוונטית. קווי בניין בתב"ע ישנם קווי בניין עבור תוספות לפי התב"ע בלבד, הבקשה מוצעת מעבר לקווי הבניין- ההשלמה על הגג זה בתוך קונטור הבניין המקורי, והממ"ד והמעטפת מעבר לקווי הבניין- עבורם נדרש פרסום ההקלה לעיל. מספר קומות		

מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות. מוצעת תוספת בקומה רביעית שבחלקה קיימת. גבהים לא מוצע גובה מעבר לקיים. מספר יחידות דיור לא מוצעות יח"ד נוספות. שטחי בניה שטחים עיקריים: בתב"ע מוצע 1013 מ"ר. בבקשה מוצע שטח עבור 5% השלמת דירת גג, מאחר ובהיתר קודם 2011/608.2 בה הוצעה תוספת על הגג לדירה זו- מומשו 5% השלמת דירת גג, לא ניתן לממש שוב בהיתר זה. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד, בסך: 9.42 מ"ר נטו+ קירות, מאחר ואין שטח עיקרי- לא ניתן לאשר בקשה לשטח עיקרי מעבר		

למינימום, ולכן נדרש לצמצם ל-9 מ"ר נטו בלבד + קירות. ממדים בקומת הקרקע קיים ממ"ד ומעליו- מוצעת מעטפת בקומה ראשונה וממ"ד נוסף בקומה שניה, אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המינימלי. שטח הממ"ד: 13.11 מ"ר- יש לצמצם. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע מאחר ובהיתר קודם בת.ב. מס' 2011/608.2 מומשו השטחים עבור 5% השלמת דירת גג לדייר זה- לא ניתן להציע שוב כעת. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז		

לא רלוונטי שלביות הביצוע לא תותר בניה בשלבים, מאחר ולא מוצעת תוספת המופיעה בנספח הבינוי – סעיף זה לא רלוונטי. תימוכין קניינים בשטח משותף מוצעת בניה על גג משותף- עבור תוספת- לא רלוונטי מאחר ולא ניתן לממש את התוספת. מוצעת מעטפת וממ"ד ע"ג ממ"ד קיים, תימוכין קנייניים נבדקו במעמד הדסק. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 26.06.2024 התנגדויות לא הוגשו		

חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש להסיר מהבקשה. מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש.		

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

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה על הגג במסגרת השלמת דירת גג 5%, מאחר ובת.ב. קודם 2011/608.2 מומשו השטחים של השלמת דירת גג 5% עבור דירה זו- לא ניתן לממש זאת שוב, ולכן נדרש להסיר מהבקשה.

מוצע ממ"ד ומעטפת על גבי ממ"ד קיים, אין מניעה לאשר את המוצע, אולם נדרש לצמצם את שטח המינימום ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות בכדי שלא להשתמש בשטחים עיקריים שאין לדייר המבקש.

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.

תיקון תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2011/0541.03</u>
מספר סידורי	<u>152</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	תעשייה ומסחר, תעשייה ומסחר, משרדים, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	תוספת בניה כהרחבה לבניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה חברת גגות אלפיים 2005 בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יעקב אליאב 4 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30186	99	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3254	תחילת תוקף	10/12/1989			
3254א	תחילת תוקף	07/05/1992			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גבעת שאול באזור התעשייה מבקשים תוספת בניה למבנה הקיים על חלקה מספר 99

לפי נתוני המערכת ניתן לראות כי למבנה ניתנו מספר התקי בניה בת.ב 2011/541.2 וכן בת.ב 2011/541.1 וכן בת.ב 2011/541.0 .

פרסום הקלות – פורסמו את ההקלה הבאה

הקלה בקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת.

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנוס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה מיום 26.5.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 13.3.2024

אישור הסדרי תנועה : נדחה מיום 26.5.2024

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים להגדיל את קומת החניה ולא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה . לאחר הוועדה וטרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה ותוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a כולל התאמה להיתרי בניה קודמים הן בתוכניות והן בחישובי שטחים ויש להציג חישוב מסודר מה השטח הנותר לניצל עבור המבקשים וזאת כי החלקה כוללת בעלים נוספים וכן יש להציג חישוב שטחים בתום עם בוחן הרישוי וזאת כי לא חישובו נכון את השטח הקיים והמוצע כך שלאחר הגשת תוכנית מתוקנת השטחים יבחנו שוב 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. להלן הבינוי המוצע קומת מרתף מפלס -3.50 בחזית מזרחית הפינה הצפונית קיימת כניסה לחניה תת קרקעית המאושרת בהיתר בניה שניתן בת.ב 2011.541 . אח"כ הוגשה בקשה להרחבת קומת חניה זו בת.ב

2011/541.2 ואושרה קומת חניה בגובה של 2.7 עם חריגה מקו בנין צפוני של 1 מטר . עכשיו מבקשים הגדלת קומת החניה עד גבול חלקה – קו 0 וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה בקו בנין קדמי לפי רוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת" לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא הוכח היתר בניה לחריגה של הבניינים הקיימים בחלקות אליהם רוצים להשוות את החריגה . וכן גובה קומה החניה המבוקשת היא 3.25 מטר – לפי תוכנית מתאר 62 גובה קומה חניה לא תעלה על 220 מטר לא פורסמה הקלה לחריגה מהגובה העולה על 220 יש לשים לב כאשר גובה הקומה עולה על 2.2 יש לקחת את השטח על חשבון השטח העיקרי. מה גם שקומה זו כוללת שימושים אשר במבנה תעשייה מחושבים כעיקרי ולכן הקומה נכללת במניין הקומות ולא מהווה קומה לצורכי שרות . וכמובן לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תונה המהווה תנאי מקדים לדין . קומת כניסה מבקשים להרחיב את הקומה הקיימת לכיוון צפון מזרח ובכך לבטל את החניה הפתוחה אשר אושרה בעבר . הבינוי המבוקש בחזית צפונית חורג מקו בנין קדמי בכפוף להקלה אשר פורסמה – הקלה זו תאושר רק לאחר שיוכח התרי בניה אשר עליהם התבססו בחריגה זו המבוקשת יש צין כי המבנה קיבל היתר בניה בבקשה 2011/541.2 הכוללת חריגה מקו בנין קדמי בשיעור של מטר אך התבסס על חריגות דומות מצומת לצומת . אחרת לפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי . קומה א' מבקשים לחלק את החלל כפול אשר אושר בבקשה 2011/541.2 וזאת על סמך שטחים נותרים לניצול –יש לשים לב כי הקומה כוללת חריגה מקו בנין קדמי העולה על החריגה אשר אושרה בת.ב 2011.541.2 כך שלא ניתן לאפשר את החריגה העולה על המאושר וזאת כי ההקלה אשר פרסמו לא מושרת היות ולא הוכח התרי בניה לבניינים הסמוכים עליהם מתבססים . קומה ב-		

עבור קומה זו לא מבקשים שינוי אך מהשוואה להיתר קודם ניתן לראות כי קימת חריגה מקו בנין קדמי חזית מערבית – יש פרוט בקומה א'. 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 רקע לבקשה מדובר בתת חלקה מספר 99 (לפי תב"ע חלקה 6א') הכוללת 2 בעלים על חלקה זו קיימת תב"ע 3254א אשר מסדירה את חלוקת החלקות כאשר ייתר הסעיפים לפי תב"ע 3254 הקובעת אזור תעשייה אשר תוקפה מיום 10.12.1989 בכפפות למתאר 62 , באופן כזה שכל זכויות הבניה נגזרות ממתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת . נספח בינוי: אין נספח בינוי קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה חורגות מקו בנין ועבור כך פורסמו הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . גובה ומספר קומות עפ"י תכנית המתאר מספר הקומות המותרות הינם 3 אך	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

במידה ושטח המגרש עולה על 900 מ"ר ניתן לקבל 4 קומות היות והחלקה עולה על 900 מ"ר אזי מותר 4 קומות . במבנה המדובר קיימת קומת מרתף המיועדת לחניה ומעל קומה זו קיימות 2 קומות נוספות כאשר הקומה האמצעית מהווה חלל כפול . בבקשה זו מבקשים להגדיל את קומת החניה זו ולכלול פונקציה של מחסן כאשר במבנה תעשייה שטח זה הינו עיקרי ולכן הקומה נכללת במניין הקומות . וכן מבקשים לחלק את החלל הכפול המאושר בקומת הכניסה לקומה נוספת בכך המבנה כולל 4 קומות ועומד בנדרש . גובה המבנה מותר : 15 מטר , בבקשה הנוכחית לא מבקשים שינוי בגובה אלא חלוקה של קומה קיימת . בינוי קומת מרתף מפלס -3.50 בחזית מזרחית הפינה הצפונית קיימת כניסה לחניה תת קרקעית המאושרת בהיתר בניה שניתן בת.ב. 2011.541 . אח"כ הוגשה בקשה להרחבת קומת חניה זו בת.ב. 2011/541.2 ואושרה קומת חניה בגובה של 2.7 עם חריגה מקו בנין צפוני של 1 מטר . עכשיו מבקשים הגדלת קומת החניה עד גבול חלקה – קו 0 וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה בקו בנין קדמי לפי רוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת" לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא הוכח היתר בניה לחריגה של הבניינים הקיימים בחלקות אליהם רוצים להשוות את החריגה . וכן גובה קומה החניה המבוקשת היא 3.25 מטר – לפי תוכנית מתאר 62 גובה קומה חניה לא תעלה על 220 מטר לא פורסמה הקלה לחריגה מהגובה העולה על 220 יש לשים לב כאשר גובה הקומה עולה על 2.2 יש לקחת את השטח על חשבון השטח העיקרי. מה גם שקומה זו כוללת שימושים אשר במבנה תעשייה מחושבים כעיקרי ולכן הקומה נכללת במניין הקומות ולא מהווה קומה לצורכי שרות . וכמובן לא הגישו אישור מחלקת הסדר' תונה המהווה תנאי		

מקדים לדין . קומת כניסה מבקשים להרחיב את הקומה הקיימת לכיוון צפון מזרח ובכך לבטל את החניה הפתוחה אשר אושרה בעבר . הבינוי המבוקש בחזית צפונית חורג מקו בנין קדמי בכפוף להקלה אשר פורסמה – הקלה זו תאושר רק לאחר שיוכח התרי בניה אשר עליהם התבססו בחריגה זו המבוקשת יש צין כי המבנה קיבל היתר בניה בבקשה 2011/541.2 הכוללת חריגה מקו בנין קדמי בשיעור של מטר אך התבסס על חריגות דומות מצומת לצומת . אחרת לפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי . קומה א' מבקשים לחלק את החלל כפול אשר אושר בבקשה 2011/541.2 וזאת על סמך שטחים נותרים לניצול –יש לשים לב כי הקומה כוללת חריגה מקו בנין קדמי העולה על החריגה אשר אושרה בת.ב. 2011.541.2 כך שלא ניתן לאפשר את החריגה העולה על המאושר וזאת כי ההקלה אשר פרסמו לא מושרת היות ולא הוכח התרי בניה לבניינים הסמוכים עליהם מתבססים . קומה ב- עבור קומה זו לא מבקשים שינוי אך מהשוואה להיתר קודם ניתן לראות כי קימת חריגה מקו בנין קדמי חזית מערבית – יש פרוט בקומה א' . שטח בניה: לפי מתאר 62 באזור תעשייה מותר 224% משטח החלקה שטח החלקה הוא : 2321 מ"ר ולכן השטח העיקרי המותר הינו : 5199.04 מ"ר יש לחלק שטח זה ל2 הבעלים הקיימים בחלקה ולכן לכל בעל הזכות בנכס יש זכות לבניה בהיקף של 2599.52 מ"ר יש לשים לב כי כל הפונקציות מחושבות שטח עיקרי פרט לחניה ומרחב מוגן שהן שטחי שרות נוספים . להלן השטח הקיים והמאושר לתת חלקה מספר 1 הוא כמפורט להלן : היתר בניה בת.ב. 2011/541.1 ניתן עבור שטח עקרי בהיקף של 171.69 מ"ר		

וכן קיים היתר נוסף לתוספת בת.ב. 2011/541.2 עבור שטח עיקרי בהיקף של 305.53 מ"ר עוד ניתן לראות כי קיים שטח שחושב שרות והוא מסל השטחים העיקרים בהיקף של 41.24 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח עיקרי כ 840.2 כאשר שטח זה כולל שטח מבואות וחדרי מדרגות , אחסנה כשטח עיקרי -אך יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי כולל התאמה של השטח המוצג לפי התרי בניה קודמים . סה"כ שטח עיקרי הינו 1358.67 – עומד במותר אך הנושא יבחן שוב וזאת לאחר הצגת חישוב נכון מכיוון ונדרשו לחשב את שטח החניה עולה על 2.7 כשטח עיקרי . שטח שרות מותר בנוסף לשטח עיקרי שטח שרות שהוא עבור חניה ומרחב מוגן . בבקשה הנוכחית מבקשים שטח להגדלת החניה בהיקף של – 297.39 מ"ר אך נדרשים להציג את השטח הנוסף כשטח עיקרי וזאת כי גובה הקומה עולה על המאושר בהיתר קודם וכן עבור שינוי בגובה קומה החניה נדרשים לפרסם הקלה . וכן מבקשים מרחב מוגן נוסף על הקיים בהיקף של 14.88 מ"ר יש לחשב שטח זה מסל זכויות הבניה העיקריות וזאת כי אושר בהיתר קודם שטח של מרחב מוגן ואין כפל מרחבים מוגנים . לאחר חישוב נכון של שטחי הבניה הנושא יבחן שוב . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמה להיתרי בניה קודמים הן בתוכניות והן בחישובי שטחים ויש להציג חישוב מסודר מה השטח הנותר לניצל עבור המבקשים וזאת כי החלקה כוללת בעלים נוספים וכן יש להציג חישוב שטחים בתום עם בוחן הרישוי וזאת כי לא חישובו נכון את השטח הקיים והמוצע כך שלאחר הגשת תוכנית מתוקנת השטחים יבחנו שוב . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו		
הקלה בקו בניין קדמי לפי רוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת.	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
כן	אישור שירותי הכבאות	10
כן	אישור משרד הבריאות	11

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים להגדיל את קומת החניה ולא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה.

לאחר הוועדה וטרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה ותוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a כולל התאמה להיתרי בניה קודמים הן בתוכניות והן בחישובי שטחים ויש להציג חישוב מסודר מה השטח הנותר לניצל עבור המבקשים וזאת כי החלקה כוללת בעלים נוספים וכן יש להציג חישוב שטחים בתום עם בוחן הרישוי וזאת כי לא חישוב נכון את השטח הקיים והמוצע כך שלאחר הגשת תוכנית מתוקנת השטחים יבחנו שוב

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.

להלן הבינוי המוצע

קומת מרתף מפלס -3.50

בחזית מזרחית הפינה הצפונית קיימת כניסה לחניה תת קרקעית המאושרת בהיתר בניה שניתן בת.ב. 2011.541.

אח"כ הוגשה בקשה להרחבת קומת חניה זו בת.ב. 2011/541.2 ואושרה קומת חניה בגובה של 2.7 עם חריגה מקו בנין צפוני של 1 מטר.

עכשיו מבקשים הגדלת קומת החניה עד גבול חלקה – קו 0 וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר "הקלה בקו בנין קדמי לפי רוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת"

לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא הוכח היתר בניה לחריגה של הבניינים הקיימים בחלקות אליהם רוצים להשוות את החריגה .

וכן גובה קומה החניה המבוקשת היא 3.25 מטר – לפי תוכנית מתאר 62 גובה קומה חניה לא תעלה על 220 מטר לא פורסמה הקלה לחריגה מהגובה העולה על 220 יש לשים לב כאשר גובה הקומה עולה על 2.2 יש לקחת את השטח על חשבון השטח העיקרי.

מה גם שקומה זו כוללת שימושים אשר במבנה תעשייה מחושבים כעיקרי ולכן הקומה נכללת במניין הקומות ולא מהווה קומה לצורכי שרות .

וכמובן לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תונה המהווה תנאי מקדים לדיון .

קומת כניסה

מבקשים להרחיב את הקומה הקיימת לכיוון צפון מזרח ובכך לבטל את החניה הפתוחה אשר אושרה בעבר .

הבינוי המבוקש בחזית צפונית חורג מקו בנין קדמי בכפוף להקלה אשר פורסמה – הקלה זו תאושר רק לאחר שיוכח התרי בניה אשר עליהם התבססו בחריגה זו המבוקשת

יש צין כי המבנה קיבל היתר בניה בבקשה 2011/541.2 הכוללת חריגה מקו בנין קדמי בשיעור של מטר אך התבסס על חריגות דומות מצומת לצומת .

אחרת לפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי .

קומה א'

מבקשים לחלק את החלל כפול אשר אושר בבקשה 2011/541.2 וזאת על סמך שטחים נותרים לניצול –יש לשים לב כי הקומה כוללת חריגה מקו בנין קדמי העולה על החריגה אשר אושרה בת.ב. 2011.541.2 כך שלא ניתן לאפשר את החריגה העולה על המאושר וזאת כי ההקלה אשר פרסמו לא מושרת היות ולא הוכח התרי בניה לבניינים הסמוכים עליהם מתבססים .

קומה ב-

עבור קומה זו לא מבקשים שינוי אך מהשוואה להיתר קודם ניתן לראות כי קימת חריגה מקו בנין קדמי חזית מערבית – יש פרוט בקומה א' .

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1980/0225.03</u>
מספר סידורי	<u>153</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית עבור נכה + גישה מרחוב מישקלוב
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר איזנבאך שרגא פייבל
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיא
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 24, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977	2	אזור מגורים 2	65300
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	33מד	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1981 תיק בניין מספר: 1980/0225.

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 7 קומות, 16 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מעלית חיצונית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה כוללת מעלית

פרסום הקלות

תוספת מעלית עבור נכה + גישה מרחוב מישקלוב

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	בהר נוף רח' קצנלבוגן 24 בבניין בן 7 קומות, בן 16 יח"ד קיימות. כניסה אחת. מוצעת תוספת מעלית חיצונית לדירה אחת בחזית אחורית תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1980 , אזור מגורים 2 מיוחד. לא קיים נספח בינוי מפורט. הקלות תוספת מעלית עבור נכה + גישה מרחוב מישקלוב לא התקבלו התנגדויות הסכמות וסימוכין קנייניים:

התקבלה הסכמת 14/16 דיירים . אין מניעה לאשר בתנאים בכפוף לחוות דעת עיצובית שנתנה. למקם את המעלית בפינת הנישה כפי שמסומן בתכנית שנבדקה. גובה המעלית המתוכננת במיקומה החלופית תצומצם כך שלא תחסום את החלון השכן. חישוב סטטי יתייחס ל יציבות קיר פיתוח לפריצה בו פתח כניסה למעלית ומבנה מעבר בתת קרקע . לבצע משלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36 , או לחלופין להחתים על הסכמתם לשינוי הנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0966ג תחילת תוקף: 18/09/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד תכניות כפופות: 966ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

אין קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 28/11/23 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. - תב"עות 5022 ו 5022א מסדירות כללי הוספת מעלית חיצונית. - מרווח בין קיר מבנה המעלית לגבול המגרש לא יפחת מ 1 מ.(סעיף 5.1 תב"ע 5022) התנאי מתקיים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 . מס' קומות מוצע: 0 . מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 16 . לא מוצעת תוספת יח"ד חדשות. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 1600 מ"ר . לא מוצעת תוספת שטח עיקרי שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : 5,07 מ"ר עבור פיר מעלית. פרסום הקלות תוספת מעלית עבור נכה + גישה מרחוב מישקלוב אין התנגדויות.		

הסכמות וסימוכין קנייניים: התקבלה הסכמת 14/16 דיירים . תיאום עיצובי יש למקם את המעלית בפינת הנישה כפי שמסומן בתכנית שנבדקה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור בעל סמכות מהנדס העיר כאמור לעיל. חישוב סטטי יתייחס יציבות קיר פיתוח לפריצה בו פתח כניסה למעלית ומבנה מעבר בתת קרקע.		
תוספת מעלית עבור נכה + גישה מרחוב מישקלוב	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	הצהרת עורך הבקשה	8
	אישור מכון התקנים	9
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מחלקת אחזקה באגף שפ"ע על קבלת ערבות לתיקון תשתיות	11

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

בהר נוף רח' קצנלבוגן 24

בבניין בן 7 קומות, בן 16 יח"ד קיימות. כניסה אחת.

מוצעת תוספת מעלית חיצונית לדירה אחת בחזית אחורית

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1980, אזור מגורים 2 מיוחד.

לא קיים נספח בינוי מפורט.

הקלות

תוספת מעלית עבור נכה + גישה מרחוב מישקלוב

לא התקבלו התנגדויות

הסכמות וסימוכין קנייניים:

התקבלה הסכמת 14/16 דיירים .

אין מניעה לאשר בתנאים בכפוף לחוות דעת עיצובית שנתנה.

למקם את המעלית בפינת הנישה כפי שמסומן בתכנית שנבדקה.

גובה המעלית המתוכננת במיקומה החלופית תצומצם כך שלא תחסום את החלון השכן.

חישוב סטטי יתייחס ל יציבות קיר פיתוח לפריצה בו פתח כניסה למעלית ומבנה מעבר בתת קרקע .

לבצע משלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36, או לחלופין להחתים על הסכמתם לשינוי הנדרש.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2011/1066.04</u>
מספר סידורי	<u>154</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי החלוקה בין דירה 16 לדירה 17 ושינויים בפתחי הדירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמענא פנחס
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

מבוא תמנע 4 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	155	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

1. שינוי חלוקת פנים בין 2 דירות קיימות ללא תוספת שטחים. בבעלות המבקש 2 הדירות הנ"ל.

2. שינויים בפתחים.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

אין

התקבלה התנגדות אחת

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	12/08/2024	בגבע צרפתית מבוא תמנע 4 בבניין בן 5 קומות, בן 17 יח"ד קיימות. 2 כניסות. במסגרת הבקשה מוצע: 1. שינוי חלוקת פנים בין 2 דירות קיימות ללא תוספת שטחים. בבעלות המבקש 2 הדירות הנ"ל. 2. שינויים בפתחים. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1971 , אזור מגורים 2 לא קיים נספח בינוי מפורט 1.0.0 - אין הקלות אין התקבלה התנגדות אחת.

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה האם לדון בהתנגדות שהתקבלה: מאחר והמרפסות הנזכרות בהתנגדות אינן חלק מהבקשה ולא נמצא להן היתר, יש למחוק אותן מתכנית הבקשה. המתנגד סובר בטעות שהמרפסות שסומנו כבנייה עתידית מהוות חלק מהבקשה, וגורמות להצללה ופגיעה עיצובית במראה החזית, ובאיכות החיים בדירתו. אין מניעה לאשר שינויים בחלוקת הפנים. ניתן לאשר חלק מהשינויים בפתחים המבוקשים בהתאם להוראות האגף בתכנית שנבקדה ע"מ לשמור על אחדות הפתחים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1442 א תחילת תוקף: 06/07/1971 ייעוד הקרקע: מגורים 2 תכניות כפופות: 1420 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי	29/07/2024	חוות דעת תכנונית

אין קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 29/01/23 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים, שאושרה בהיתר מקורי. לא פורסמה הקלה מקוי בניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 7 . מס' קומות מוצע: 0 . מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין נתונים .לא מוצעת תוספת יח"ד חדשות. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : $75,1\% = 855,4$ מ"ר . לא מוצעת תוספת שטח עיקרי שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . לא מוצעת תוספת שטח שירות. פרסום הקלות אין הקלות. התקבלה התנגדות אחת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

בגבע צרפתית מבוא תמנע 4

בבניין בן 5 קומות, בן 17 יח"ד קיימות. 2 כניסות.

במסגרת הבקשה מוצע:

1. שינוי חלוקת פנים בין 2 דירות קיימות ללא תוספת שטחים. בבעלות המבקש 2 הדירות הנ"ל.

2. שינויים בפתחים.

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1971, אזור מגורים 2

לא קיים נספח בינוי מפורט

1.0.0 - אין

הקלות

אין

התקבלה התנגדות אחת.

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה האם לדון בהתנגדות שהתקבלה:

מאחר והמרפסות הנזכרות בהתנגדות אינן חלק מהבקשה ולא נמצא להן היתר, יש למחוק אותן מתכנית הבקשה. המתנגד סובר בטעות שהמרפסות שסומנו כבנייה עתידית מהוות

חלק מהבקשה, וגורמות להצללה ופגיעה עיצובית במראה החזית, ובאיכות החיים בדירתו.

אין מניעה לאשר שינויים בחלוקת הפנים.

ניתן לאשר חלק מהשינויים בפתחים המבוקשים בהתאם להוראות האגף בתכנית שנבקדה ע"מ לשמור על אחדות הפתחים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2020/0238.02</u>
מספר סידורי	<u>155</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת קומת גג והוספת קומה נוספת להוספת 4 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוריא ברוך
עורך הבקשה	שוחט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

שאול המלך 57, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	163	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1511	תחילת תוקף	19/08/1971			
1866	תחילת תוקף	08/08/1974			
9578	תחילת תוקף	05/11/2010	1	אזור מגורים מיוחד	884

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, משמש למגורים, ברח' שאול המלך 57, סנהדריה, גוש: 30106, חלקה: 163.

מצב מוצע:

קומה ג', מפלס +9.00: חזית מזרחית - מוצעת תוספת בינוי ליח"ד קיימת.

חזית מערבית - מוצע תוספת 2 יח"ד חדשות הכוללת מרפסות בחזית צפונית ודרומית.

קומה ד', מפלס +12.00: מוצעת תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד חדשות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 163, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא לדחיה:
	לצורך השלמת תנאים
	ותיקון התוכנית בהתאם לשטחים המותרים .
	שטח בניה :
	עיקרי מותר לבניה עפ"י תב"ע: 807 מ"ר, מוצע: 399.75

מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע: 34 מ"ר, מוצע: 33.98 מ"ר - עומד במותר. מוצע בבקשה תוספת חדר מכונות בגג, המוצע אינו מחושב בשטחים המוצעים - יש לחשב כמוצע ולהוכיח שטחים. תנאים טרם דיון : א.סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות 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: 9578 תחילת תוקף: 05/11/2010 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *1866 תחילת תוקף 08.08.1974, מגורים 3.	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל ישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי הבניין, המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' קומות, נפח בניה, מרווחים ומס' יח"ד, מוצע תוספת תואמת נספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.8.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 9578 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: עיקרי מותר לבניה עפ"י תב"ע: 807 מ"ר, מוצע: 399.75 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע: 34 מ"ר, מוצע: 33.98 מ"ר - עומד במותר. מוצע בבקשה תוספת חדר מכונות בגג, המוצע אינו מחושב בשטחים המוצעים - יש לחשב כמוצע ולהוכיח שטחים. מרפסת זיז: קומה ג', מפלס +9.00: מוצעות 2 מרפסות זיז. חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.67 מ' ובשטח של 610 מ"ר במסגרת קווי הבניין בהתאם		

לנספח הבינוי. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.49 מ' ובשטח של 8.53 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. מרפסת גג: קומה ד', מפלס +12.00, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה ליח"ד המוצעת בשטח של 10.59 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: +17.50 מ', מוצע: +17.50 מ' - כמותר. מס' קומות: מותר: תוספת קומה מעל 4 קיימות, מוצע: תוספת קומה עפ"י נספח. מס' יח"ד: מותר: 17, קיים: 13 יח"ד, מוצע: תוספת 4 יח"ד, סה"כ 17 יח"ד - עומד במותר. שלביות ביצוע: תוספת הקומה וביצוע החניה יעשו בנפרד (מהתוספת בקומות הקיימות), מוצע בבקשה תוספת הבניה החדשה. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הגג מוצמד למבקש, ל"ר לבקשה.		

תנאים טרם דיון: א.סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, דרכים - אושר, ה.תנועה - אושר, תברואה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי יצא בשנת 1980. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאים ותיקון התוכנית בהתאם לשטחים המותרים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגדים עד לקבלת היתר בתיק 2020/238.1, והסדרי על העניין הקנייני בבניין.		

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
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא לדחיה:

לצורך השלמת תנאים

ותיקון התוכנית בהתאם לשטחים המותרים .

שטח בניה :

עיקרי מותר לבניה עפ"י תב"ע: 807 מ"ר, מוצע: 399.75 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי.

שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע: 34 מ"ר, מוצע: 33.98 מ"ר - עומד במותר.

מוצע בבקשה תוספת חדר מכונות בגג, המוצע אינו מחושב בשטחים המוצעים - יש לחשב כמוצע ולהוכיח שטחים.

תנאים טרם דיון :

א.סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות 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 - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2013/0842.01</u>
מספר סידורי	<u>156</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	ממ"ד ובניית מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרוק מלכה
עורך הבקשה	חדש אהרן
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

הפסגה 10 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	166	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1715	תחילת תוקף	26/06/1975			
1715	תחילת תוקף	26/06/1975			
5667	תחילת תוקף	07/12/1999			
63875	תחילת תוקף	06/12/2014			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת בית וגן רחוב הפסגה קיים מבנה מגורים הכולל 3 כניסות בבקשה הנוכחית מבקשים תוספות בניה לכניסה האמצעית. לדירות מספר 3 , דירה מספר 8 , דירה מספר 17 , דירה מספר 25 .

קיים היתר בניה שניתן לכניסה זו לתוספת מעלית בת.ב. 2004.203.1

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי.

הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין העומד בתקנות בניה מרווחים.

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 20.9.222 לא הוגשו התנגדויות .

וכן הבקשה נדונה מיום 20.12.2023 ונדרשו לבצע פרסום חוזר ונדרשו להוסיף את ההקלות הבאות

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד
הקלה בדבר בניה ממ"ד מעבר לקו בנין

כאשר לא הוגשו התנגדויות ולכן הבקשה מובאת לאישור

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

איכות סביבה : התקבל אישור מיום 4.12.22

אישור שפ"ע התקבל אישור מיום 5.2.2023

הסדרי תנועה : התקבל דחיה מיום 24.7.2023 אושר אוטומטי ע"י המערכת יש לשים לב כי הבקשה היא לתוספת בניה ללא תוספת יחידות דיור .

התכנון אשר הוצע לעורך הבקשה לא פוגע במקומות חניה ולכן יש לקבל אישור זה לאחר דיון וטרם החזרת הבקשה לדיון חוזר .

אישור חיזוק מבנים – נדרשו התקבל

מידע קודם

מתאריך	
12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
10/07/2024	חוות דעת תכנונית
	הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר הפרסום שבוצע בהתאם להחלטת וועדה מיום 20.12.2023 לאחר אישור הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לאישורי גורמים
	חוות דעת תכנונית

בתאריך 20.12.2023 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבר 2 הקלות חדשות עבור בניה שלא בהינף אחד ועבור בניה ממ"ד מעבר לקו בנין כך שלאחר הוועדה הוגשה תוכנית הכוללת הקלות אלו ולכן הבקשה הופצה לפרסום ולא הוגשו התנגדויות. הבקשה מובאת לוועדה לאישור כך שלאחר וועדה ניתן להעביר את הבקשה לאישורי גורמים		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי. הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בנין העומד בתקנות בניה מרווחים. הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה בדבר בניה ממ"ד מעבר לקו בנין	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
1 " בניה שלא בהינף אחד" 2. חריגה מקו בנין לצורך תוספת ממ"ד. טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a. עדכון טבלת ההקלות וכן הצגת תוכנית צל לעמודה הסמוכה לעמודת ממ"דים ולמרפסות זיז. ניתן לראות כי לדירות אלו קיימת תוספת בניה אשר התב"ע מכשירה בחזית מזרחית ולא הוצגו כרואי בהרמוניקה, יש להמציא עבורן היתר בניה או להכשירן. וכן יש לצרף טבלת מאזן למרפסות זיז לראות שלא חורגים משטח מרפסות הזיז המותר לדירה. קומת חניה: דירה 3, דירה 8, דירה 17, דירה 25 מבקשים הורדה של קירות של הממ"ד המבוקש בחזית הצפונית.	20/12/2023	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

לפי נספח יש חניות בקומה זאת. בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) להוראות התוכנית מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן. הממ"ד המוצע הינו באזור הנותן מענה לחניות, לכן יש להזיזו כך שהתיישר עם המרפסת המוצעת ויגיע עד לגבול החלקה, כך המרווח של כ-85 ס"מ שנותן עד לגבול החלקה מתבטל, והורדה של 70% מקירות הממ"ד לא יפגע במקומות החניה. יש להציג זאת בתוכנית המתקנת ולקבל אישור חניה לאחר ועדה. קומת מרתף: דירה 3, קומת קרקע: דירה 8, קומה א': דירה 17, קומה ב': דירה 25 מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין לפי מדיניות מהנדס העיר בנושא יש לשמור על מרחק של מטר מגבול החלקה והקיר הגובל עם החלקה הצמודה אטום, יש לתכנן את הממ"ד כמוצג בהרמוניקה ומפורט בסעיף של קומת החניה לעיל, על תכנון זה התקבל אישור של מנהל האגף במעמד הוועדה. כמובן לפרסם הקלה ליידוע הדיירים על השינוי בפרסום שבוצע. מבקשים סגירת המרפסת בחזית מערבית – תואם נספח ניתן לאשר. מבקשים מתוספת הבניה בחזית מערבית לצאת למרפסת זיז בעומק שנע בין 93 ס"מ ל-2 מטר. כיוון שלעמודה הסמוכה לא ניתן לאשר מרפסת זהה בתמונת ראי, הוחלט להזיז את המרפסת כך שתהיה בעומק של 2 מטרים, באותן מידות של השטח עיקרי המוצע ובהמשך אליו. אז יש לתכנן תוכנית צל לאותן מרפסות באותה צורה לעמודה הסמוכה. המרפסת תהיה גם יותר אפקטיבית כיוון שלא יהיה לה חלק צר של 90 ס"מ ותצא מסלון. פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי" והקלה בדבר "תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין העומד בתקנות בניה מרווחים" ניתן לאשר הקלות אלו בתנאים הבאים: 1. שטח מרפסות הזיז לדירה לא יעלה על 12 מ"ר – יש להציג טבלת מאזן למרפסות לכל דירה 2. יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד – עומדים היות וכל העמודה הינם חלק מהבקשה.		

3. יש להציג תכנית צל – הוחלט על תכנית צל לעמודה הסמוכה בלבד, עם תכנון מרפסות זהה למה שאושר בוועדה ומפורט לעיל. יובהר כי לכל דירה קיימת מרפסת זיז סגורה בחזית הצפונית ועפ"י נספח יש להציג את סגירת המרפסת להריסה ולקבל אישור פיקוח טרם היתר שפרוק החלונות בוצע . תוקף החלטת וועדה היינו ל-120 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
1 " בניה שלא בהינף אחד" 2. חריגה מקו בנין לצורך תוספת ממ"ד . טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכון טבלת ההקלות וכן הצגת תוכנית צל לעמודת ממ"דים של ייתר דירי הבניין וכן תכנית צל למרפסות זיז בתאום עם בוחן הרישוי ובכפוף להיתרי בניה שניתנו בבניין זה וכן ניתן לראות כי לדירות אלו קיימת תוספת בניה אשר התב"ע מכשירה בחזית מזרחית אשר לא הוצגו כרואי בהרמוניקה יש להמציא היתר בניה או להכשיר וכן יש לצרף טבלת מאזן למרפסות זיז לראות שלא חורגים משטח מרפסות הזיז המותר לדירה להלן הבינוי המוצע לדירות מספר 3 , דירה מספר 8 , דירה מספר 17 , דירה מספר 25 . קומת חניה מבקשים הורדת קירות של הממ"ד המבוקש בחזית הצפונית יובהר כי לפי נספח יש מענה למקומות חניה בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) להוראות התוכנית מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן . הממ"ד המוצע הינו באזור הנותן מענה לחניות ניתן לראות כי הורדת 70% של קירות הממ"ד לא פוגע במקומות החניה אך יש להציג זאת נכון ולקבל אישור חניה שלא מבטלים מקומות חניה ולכן אישור זה יוגש לאחר וועדה . קומת מרתף – דירה מספר 3 , קומת קרקע – דירה מספר 8 , קומה א' דירה מספר 17 , קומה ב' – דירה מספר 25 מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין לפי מדיניות מהנדס העיר בנושא יש לשמור על מרחק של מטר מגבול החלקה והקיר הגובל עם החלקה הצמודה אטום , יש	10/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

לתכנן את הממ"ד כמוצג בהרמוניקה באופן השומר על מרחק של מטר מגבול החלקה הצמודה וכמובן לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בנין לצורך תוספת ממ"ד . מבקשים סגירת המרפסת בחזית מערבית – תואם נספח ניתן לאשר מבקשים מתוספת הבניה בחזית מערבית לצאת למרפסת זיז בעומק שנע מ93 ס"מ ל2 מטר פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי" והקלה בדבר "תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין העומד בתקנות בניה מרווחים" ניתן לאשר הקלות אלו בתנאים הבאים : 1.שטח מרפסות הזיז לדירה לא יעלה על 12 מ"ר – יש להציג טבלת מאזן למרפסות לכל דירה 2.יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד – עומדים היות וכל העמודה חלק מהבקשה 3.יש להציג תכנית צל ברת מימוש לכל דירי הכניסה ועבור כך לבצע משלוח הודעות . 4.יובהר כי לכל דירה קיימת מרפסת זיז סגורה בחזית הצפונית ועפ"י נספח יש להציג את סגירת המרפסת להריסה ולקבל אישור פיקוח טרם היתר שפרוק החלונות בוצע . וכן ניתן לראות כי לדירות אלו קיימת תוספת בניה אשר התב"ע מכשירה בחזית מזרחית אשר לא הוצגו כרואי בהרמוניקה יש להמציא היתר בניה או להכשיר		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 63875 קובעת אזור מגורים ב' תוקפה מיום 6.12.2014 סטיה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התוכנית הקובעת סטיה ניכרת לעניין מספר יחידות דיור, מספר קומות, וגובה בניה . נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים לדירה מספר 3 , דירה מספר 8 , דירה מספר 17 , דירה מספר 25	07/12/2023	חוות דעת תכנונית

. תוספת בניה התואמת לנספח וכוללת תוספת ממ"ד ומרפסת זיז לכל דירה עבור תוספות אלו פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי" כנדרש . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר הבינוי המבוקשת התואם לנספח הבינוי מתוכנן בתחום קוי הבניין אך הבינוי המבוקש בנוסף לנספח הבינוי חורג מקו בנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . בינוי להלן הבינוי המבוקש לדירות מספר 3 , דירה מספר 8 , דירה מספר 17 , דירה מספר 25 . קומת חניה מבקשים הורדת קירות של הממ"ד המבוקש בחזית הצפונית יובהר כי לפי נספח יש מענה למקומות חניה בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) להוראות התוכנית מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן . הממ"ד המוצע הינו באזור הנותן מענה לחניות ניתן לראות כי הורדת 70% של קירות הממ"ד לא פוגע במקומות החניה אך יש להציג זאת נכון ולקבל אישור חניה שלא מבטלים מקומות חניה ולכן אישור זה יוגש לאחר וועדה . קומת מרתף – דירה מספר 3 , קומת קרקע – דירה מספר 8 , קומה א' דירה מספר 17 , קומה ב' – דירה מספר 25 מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין לפי מדיניות מהנדס העיר בנושא יש לשמור על מרחק של מטר מגבול החלקה והקיר הגובל עם החלקה הצמודה אטום , יש לתכנן את הממ"ד כמוצג בהרמוניקה באופן השומר על מרחק של מטר מגבול החלקה הצמודה וכמובן לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בנין לצורך תוספת ממ"ד . מבקשים סגירת המרפסת בחזית מערבית – תואם נספח ניתן לאשר מבקשים מתוספת הבניה בחזית מערבית לצאת למרפסת זיז בעומק שני 93 ס"מ 2 מטר פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי" והקלה בדבר "תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין העומד בתקנות בניה מרווחים" ניתן לאשר הקלות אלו בתנאים הבאים :		

1.שטח מרפסות הזיז לדירה לא יעלה על 12 מ"ר – יש להציג טבלת מאזן למרפסות לכל דירה 2.יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד – עומדים היות וכל העמודה חלק מהבקשה 3.יש להציג תכנית צל ברת מימוש לכל דירי הכניסה ועבור כך לבצע משלוח הודעות . 4.יובהר כי לכל דירה קיימת מרפסת זיז סגורה בחזית הצפונית ועפ"י נספח יש להציג את סגירת המרפסת להריסה ולקבל אישור פיקוח טרם היתר שפרוק החלונות בוצע . וכן ניתן לראות כי לדירות אלו קיימת תוספת בניה אשר התב"ע מכשירה בחזית מזרחית אשר לא הוצגו כרואי בהרמוניקה יש להמציא היתר בניה או להכשיר שטח בניה: שטח עיקרי לכל דירה ניתן להוסיף שטח עיקרי בחזית מערבית כ8 מ"ר – מוצע 7.18 מ"ר כנדרש חזית מזרחית- לאחר הצגת השטח המיועד להכשרה יבחן האם עומדים בשטח המותר . שטחי שרות – מבקשים בנוסף לשטח עיקרי לכל דירה המבקשת בבקשה זו ממ"ד ומרפסת זיז . מותר לדירת המבקש ממ"ד בשטח של 9 מ,ר + עובי קירות , מוצע ממ"ד בשטח של 12.36 מ"ר כנדרש המהווה 9+עובי קירות כנדרש . שטח למרפסות מותר לדירת המבקש מרפסת בשטח של 12מ"ר , מוצעת מרפסת לכל דירה בשטח של 8.14 מ"ר כנדרש אך יש לצין שלדירות המבקשים קיימות מרפסות זיז יש לצרף טבלה המראה שלא עולים על השטח המותר לדירה . . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכון טבלת ההקלות וכן הצגת תוכנית צל לעמודת ממ"דים של ייתר דירי הבניין וכן תכנית צל למרפסות זיז בתאום עם בוחן הרישוי ובכפוף להיתרי בניה שניתנו בבניין זה וכן ניתן לראות כי לדירות אלו קיימת תוספת בניה אשר התב"ע מכשירה בחזית מזרחית אשר לא הוצגו כרואי בהרמוניקה יש להמציא היתר בניה או להכשיר		

וכן יש לצרף טבלת מאזן למרפסות זיז לראות שלא חורגים משטח מרפסות הזיז המותר לדירה חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(י) להוראות התוכנית יש להגיש אישור חיזוק מבנים – האישור הוגש כנדרש . שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1: (1) להוראות התוכנית תוספת בניה בקומות קיימות תבוצע בכל חזית בנפרד בהינף אחד – בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי רק לעמודה הצפונית ובכך לא עומדים בשלביות הביצוע לעניין בניה בכל חזית בנפרד ויש צורך בהקלה בדבר " בניה שלא בהינף אחד" וכן השלב לעניין יחידות הדיור החדשות ל.ר . התנגדויות : לא התקבלו		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי. - הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין העומד בתקנות בניה מרווחים. -	30/08/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר הפרסום שבוצע בהתאם להחלטת וועדה מיום
20.12.2023

לאחר אישור הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לאישורי גורמים

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2023/0102.00</u>
מספר סידורי	<u>157</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	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יוסף
עורך הבקשה	רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

אולסבנגר 114 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30407ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			

תאור הבקשה

עבור דירה קיימת מוצע בחזית דרומית ממ"ד.

מוצעת תכנית צל לשאר השכנים.

מידע קודם

מתאריך	
12/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת אדריכלית	בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות להשלמת תנאים לבקרה מרחבית מאחר וטרם התקבל אישור שפ"ע.

כמו"כ נדרש לתקן את תכנית a. בתאריך 02/06/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל. בתאריך 23/06/2024 התקבלה תכנית מתוקנת. בתאריך 12.08.24 התקבלה הסרת התנגדות לאחר שבוצע תהליך גישור ע"י גב' רוחמה יעקובי. וע"כ מובא התיק לוועדה לאישור לאשר את הבקשה לפי תכנית b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: מתאר תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו להשלמת תנאים לבקרה מרחבית מאחר וטרם התקבל אישור שפ"ע. כמו"כ נדרש לתקן את תכנית a. בתאריך 02/06/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל. בתאריך 23/06/2024 התקבלה תכנית מתוקנת.	12/08/2024	חוות דעת תכנונית

בתאריך 12.08.24 התקבלה הסרת התנגדות לאחר שבוצע תהליך גישור ע"י גב' רוחמה יעקובי. וע"כ מובא התיק לוועדה לאישור התנגדויות הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן: השכן בדירה הצמודה לדירתו של המבקש- טוען כי זה מסתיר לו את האור והנוף, כמו"כ טוען כי יקחו לו חלק מהגינה שברשותו, והדייר למעלה יעשה מרפסת שתשקיף לו על הגינה. הוא טוען שלא יוכל להשכיר את הגינה בזמן הבניה, וכן שדייר זה השתלט על המקלט הציבורי וזמן מלחמה. שכנה נוספת מתנגדת מכיוון שטוענת שהבניה תחסום לה את האור והאוויר המועט שיש לה. כמו"כ היא טוענת כי היא אישה מבוגרת והבניה תפריע לה. תגובת המחלקה: ממ"ד הינו פריט מציל חיים כיום במלחמה הנוכחית נוכחנו לראות שהוא נדרש בכל חלקי הארץ ולכן הוועדה משתדלת לאשר ממ"דים ככל יכולתה. לעניין הבניה- יש לנסות להפחית את הרעש והלכלוך בכדי למנוע כמה שאפשר את ההפרעה לשכנים. לעניין הגינה- התקבלו חתימות של 1/3 מהשכנים לבניה על הגינה המשותפת, גם לשכן המתנגד נדרשות חתימות אלו בכדי שיוכל להשתמש בגינה מאחר ונראה שהיא משותפת לכל הדיירים. כרגע לא מבוקשת מרפסת גג מעל הממ"ד לשכנים. בתאריך 12.08.24 התקבלה הסרת התנגדות לאחר שבוצע תהליך גישור ע"י גב' רוחמה יעקובי. לאשר את הבקשה לפי תכנית b		

נדרש אישור ממחלקת שפ"ע לאור ההתנגדויות, נדרש לשמוע מבקשים ומתנגדים: התנגדויות הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן: השכן בדירה הצמודה לדירתו של המבקש- טוען כי זה מסתיר לו את האור והנוף, כמו"כ טוען כי יקחו לו חלק מהגינה שברשותו, והדייר למעלה יעשה מרפסת שתשקיף לו על הגינה. הוא טוען שלא יוכל להשכיר את הגינה בזמן הבניה, וכן שדייר זה השתלט על המקלט הציבורי וזמן מלחמה. שכנה נוספת מתנגדת מכיוון שטוענת שהבניה תחסום לה את האור והאוויר המועט שיש לה. כמו"כ היא טוענת כי היא אישה מבוגרת והבניה תפריע לה. תגובת המחלקה: ממ"ד הינו פריט מציל חיים כיום במלחמה הנוכחית נוכחנו לראות שהוא נדרש בכל חלקי הארץ ולכן הוועדה משתדלת לאשר ממ"דים ככל יכולתה. לעניין הבניה- יש לנסות להפחית את הרעש והלכלוך בכדי למנוע כמה שאפשר את ההפרעה לשכנים. לעניין הגינה- התקבלו חתימות של 1/3 מהשכנים לבניה על הגינה המשותפת, גם לשכן המתנגד נדרשות חתימות אלו בכדי שיוכל להשתמש בגינה מאחר ונראה שהיא משותפת לכל הדיירים. כרגע לא מבוקשת מרפסת גג מעל הממ"ד לשכנים. תיקון תכנית a	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

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.		
נדרש אישור ממחלקת שפ"ע לאור ההתנגדויות, נדרש לשמוע מבקשים ומתנגדים: התנגדויות הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן: השכן בדירה הצמודה לדירתו של המבקש- טוען כי זה מסתיר לו את האור והנוף, כמו"כ טוען כי יקחו לו חלק מהגינה שברשותו, והדייר למעלה יעשה מרפסת שתשקיף לו על הגינה. הוא טוען שלא יוכל להשכיר את הגינה בזמן הבניה, וכן שדייר זה השתלט על המקלט הציבורי וזמן מלחמה. שכנה נוספת מתנגדת מכיוון שטוענת שהבניה תחסום לה את האור והאוויר המועט שיש לה. כמו"כ היא טוענת כי היא אישה מבוגרת והבניה תפריע לה. תגובת המחלקה: ממ"ד הינו פריט מציל חיים כיום במלחמה הנוכחית נוכחנו לראות שהוא נדרש בכל חלקי הארץ ולכן הוועדה משתדלת לאשר ממ"דים ככל יכולתה. לעניין הבניה- יש לנסות להפחית את הרעש והלכלוך בכדי למנוע כמה שאפשר את ההפרעה לשכנים. לעניין הגינה- התקבלו חתימות של 1/3 מהשכנים לבניה על הגינה המשותפת, גם לשכן המתנגד נדרשות חתימות אלו בכדי שיוכל להשתמש בגינה מאחר ונראה שהיא משותפת לכל הדיירים.	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

כרגע לא מבוקשת מרפסת גג מעל הממ"ד לשכנים. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: מתאר תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחים תכניות כפופות: 5/08/03 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לאקיים סעיף סטייה נכרת בתכנית הזו נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית הזו	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין		
הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין.		
מספר קומות		
לא רלוונטי		
גבהים		
לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		

מוצע שטח עיקרי למרפסת השרות במיקום בו הממ"ד חוסם אותה. סך השטח המוצע: 2.12 מ"ר. השטח מוצע ע"ח 6% הקלה. שטח החלקה: $2300 * 6\% = 138$ / לחלק ל-64 דיירים = 2.15 מ"ר לדייר. אין מניעה לאשר- עומד במותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך: 9.00 מ"ר נטו+ קירות = 13.86 מ"ר. אין מניעה לאשר- עומד במותר. ממדים מוצע ממ"ד בחזית דרומית לדירה קיימת בקומת הקרקע האחורית בבניין. שטח הממ"ד עומד במותר. מוצעת תכנית צל לשאר הדיירים. חדרים מחוזקים לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף נדרשות חתימות של 1/3 מהדיירים בכניסה, ומתכם 2/3 מהדיירים בעמודה. הוגשו 20 חתימות מתוך 64 דיירים- מהווה שלישי מהחלקה- עומד במותר. על ע"ב להציג כי מהווים – שתי שלישי מהעמודה. תנאים טרם דיון		

התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע ע"י המערכת בגין חוסר
במסמכים מתאריך 17.01.2024.

התנגדויות

הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן:

השכן בדירה הצמודה לדירתו של המבקש- טוען כי זה
מסתיר לו את האור והנוף, כמו"כ טוען כי יקחו לו חלק
מהגינה שברשותו, והדייר למעלה יעשה מרפסת שתשקיף לו
על הגינה.

הוא טוען שלא יוכל להשכיר את הגינה בזמן הבניה, וכן
שדייר זה השתלט על המקלט הציבורי וזמן מלחמה.

שכנה נוספת מתנגדת מכיוון שטוענת שהבניה תחסום לה
את האור והאוויר המועט שיש לה.

כמו"כ היא טוענת כי היא אישה מבוגרת והבניה תפריע לה.

תגובת המחלקה:

ממ"ד הינו פריט מציל חיים כיום במלחמה הנוכחית נוכחנו
לראות שהוא נדרש בכל חלקי הארץ ולכן הוועדה משתדלת
לאשר ממ"דים ככל יכולתה.

לעניין הבניה- יש לנסות להפחית את הרעש והלכלוך בכדי
למנוע כמה שאפשר את ההפרעה לשכנים.

לעניין הגינה- התקבלו חתימות של 1/3 מהשכנים לבניה על
הגינה המשותפת, גם לשכן המתנגד נדרשות חתימות אלו
בכדי שיוכל להשתמש בגינה מאחר ונראה שהיא משותפת
לכל הדיירים.

כרגע לא מבוקשת מרפסת גג מעל הממ"ד לשכנים.

חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע.		
הקלה מהוראות התוכנית בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע - הקלה בדבר תוספת שטחים לממ"ד	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו להשלמת תנאים לבקרה מרחבית מאחר וטרם התקבל אישור שפ"ע.

כמו"כ נדרש לתקן את תכנית a.

בתאריך 02/06/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל.

בתאריך 23/06/2024 התקבלה תכנית מתוקנת.

בתאריך 12.08.24 התקבלה הסרת התנגדות לאחר שבוצע תהליך גישור ע"י גב' רוחמה יעקובי.

וע"כ מובא התיק לוועדה לאישור

לאשר את הבקשה לפי תכנית b

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2018/0505.01</u>
מספר סידורי	<u>158</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד עבור 2 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

רמון יוסף צבי 64 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30340	87	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1078	תחילת תוקף	05/06/1964			
1733	תחילת תוקף	29/06/1972			
ח2005	תחילת תוקף	05/07/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

עמודה בת 2 ממ"דים ל 2 דירות קיימות

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה: 89/709 , 89/709.1 , 95/337 , 95/337.1 , 95/337.2 , 14/761

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך: 21/07/1999 תיק בניין מספר: 95/337.2

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 26.50 מ"ר, סה"כ קיים 8131.94 מ"ר עיקרי עבור 63 יח"ד

ב 2019 יצא היתר להרחבת דירת גג 2018/0505 לתוספות ע"ח 5% להרחבות דירות גג.

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 10 יח"ד בן 5 קומות במתחם בן 7 בניינים , סה"כ 72 ת"ח.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מנספח בינוי

הקלה בקו בניין צידי

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
22/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
רמון יוסף צבי 64 , בית הכרם מבוקשת עמודה בת 2 ממ"ד מדובר בבניין מגורים קיים בן 10 יח"ד בן 5 קומות במתחם בן 7 בניינים , סה"כ 72 ת"ח. תב"ע כפופה למתאר , אזור מגורים 'ב' . אין נספח בינוי מפורט . מתאר. בתוקף מ 2014 הקלות	

הקלה מנספח בינוי הקלה בקו בניין צידי לא התקבלו התנגדויות המלצת המחלקה: לא תהא מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים: יש להציג מיקום חלופי בהתאם להערות שנתנו ע"ג התכנית שנבדקה ופתרון לעמודות עתידיות לכל דירות בבניין. בכפוף להצגת הסכמת הדיירים 2/3 העמודה הנדונה ו 1/3 הבניין כולו לפחות. לציין כי עו"ב הציג פתרון מיקום חלופי שלא מספק האגף. בטענה שלא נשמר רצף קירות עמודת ממ"דים בקומת חנייה, וזאת על סמך תשריט בית משותף ותמונות מהמקום. לא אותרה תכנית חנייה מהיתר מקורי. הטענה נבדקה , ומתברר שלפי הנתונים המוצגים מיקום עמודת ממ"דים המוצע ע"י האגף לא ימנע תמיכת יסודות על הקרקע בהיקף לפחות 75%. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך 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.		
	22/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2005ח תחילת תוקף: 05/07/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ב חוות דעת תכנונית התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף סטייה ניכרת : אין במסגרת הבקשה פורסמו הקלות: הקלה מנספח בינוי הקלה בקו בניין צידי לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי		

לא קיים נספח בינוי מפורט לאזור זה. הנספחים בתכנית 2005 ה הינם כלליים בקנ"מ 1/500 לא מתייחסים לחלקה הנדונה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 04/04/21 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה מוצעת בחריגה מקווי הבניין המאושרים שהינם מעטפת הבניין. פורסמה הקלה לחריגה מקווי בנין מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 . מס' קומות מוצע: 0. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור מספר יחידות דיור המרבי : 72 . לא מוצעות יח"ד חדשות. שטחי בניה הבקשה לא כוללת תוספת שטחים עיקריים , מוצעים ממ"דים בשטח תקני. חוות דעת אדריכלית		

יש להציג מיקום חלופי ופתרון לעמודות עתידיות לכל דירות בבניין. תנאים לדין – בקרה מרחבית הושלמו המלצת המחלקה: אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים: אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים: יש להציג מיקום חלופי בהתאם להערות שנתנו ע"ג התכנית שנבדקה ופתרון לעמודות עתידיות לכל דירות בבניין. בכפוף להצגת הסכמת הדיירים 2/3 העמודה הנדונה ו 1/3 הבניין כולו לפחות. לציין כי עו"ב הציג פתרון מיקום חלופי שלא מספק האגף. בטענה שלא נשמר רצף קירות עמודת ממ"דים בקומת חנייה, וזאת על סמך תשריט בית משותף ותמונות מהמקום. לא אותרה תכנית חנייה מהיתר מקורי. הטענה נבדקה , ומתברר שלפי הנתונים המוצגים מיקום עמודת ממ"דים המוצע ע"י האגף לא ימנע תמיכת יסודות על הקרקע בהיקף לפחות 75%.		
הקלה מנספח בינוי הקלה בקו בניין צידי	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

רמון יוסף צבי 64, בית הכרם

מבוקשת עמודה בת 2 מ"מ

מדובר בבניין מגורים קיים בן 10 יח"ד בן 5 קומות במתחם בן 7 בניינים, סה"כ 72 יח"ד.

תב"ע

כפופה למתאר, אזור מגורים 'ב'. אין נספח בינוי מפורט.

מתאר. בתוקף מ 2014

הקלות

הקלה מנספח בינוי

הקלה בקו בניין צידי

לא התקבלו התנגדויות

המלצת המחלקה:

לא תהא מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים:

יש להציג מיקום חלופי בהתאם להערות שנתנו ע"ג התכנית שנבדקה ופתרון לעמודות עתידיות לכל דירות בבניין.

בכפוף להצגת הסכמת הדיירים 2/3 העמודה הנדונה ו 1/3 הבניין כולו לפחות.

לציין כי עו"ב הציג פתרון מיקום חלופי שלא מספק האגף. בטענה שלא נשמר רצף קירות עמודת ממ"דים בקומת חנייה, וזאת על סמך תשריט בית משותף ותמונות מהמקום. לא אותרה תכנית חנייה מהיתר מקורי.

הטענה נבדקה, ומתברר שלפי הנתונים המוצגים מיקום עמודת ממ"דים המוצע ע"י האגף לא ימנע

תמיכת יסודות על הקרקע בהיקף לפחות 75%.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך 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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1997/0433.06</u>
מספר סידורי	<u>159</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כץ שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

גואטמלה 2, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	156	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5040	תחילת תוקף	16/05/1997	1	אזור מגורים מיוחד	1377

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 4 קומות, ברח' גואטמלה 2, קרית יובל, גוש: 30413, חלקה: 156.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +2.80, חזית דרומית: מוצע תוספת בינוי מעל בינוי קיים מאושר.

קומה ג', מפלס +5.60, חזית דרומית: מוצע תוספת בינוי מעל המוצע בקומה ב' ומדרגות עליה לקומת הגג.

קומה ד', מפלס +8.40: מוצע תוספת בינוי על הגג כהרחבה ליח"ד בקומה ג', חדר מחוזק בחזית הצפונית ומרפסת גג בחזית הדרומית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 20.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 156, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מיתאריך	
12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום, המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח, היות ומדובר בחריגה מינורית, של 10 ס"מ בלבד והמוצע הינו מעל בינוי קיים של שכן הקיים בחריגה של 10 ס"מ מהיתר - מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לבצע פרסום או ניתן להסתפק במשלוח הודעות שבוצע במעמד פתיחת התיק.
	מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, מהות ההתנגדות הינה " אימי, בעלת הדירה נפטרה לפני שלושה שבועות, בשלב זה הדירה רשומה "בבעלותה" לאחי ולי אין הרשאה חוקית לפעול בשמה בנוגע לבקשת השכנים", לא רלוונטי למוצע, יצוין כי המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי למעט החריגה המוציינת לעיל.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לבינוי הקיים בקומת הקרקע, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום והאם לזמן את המתנגד. נספח בינוי : בתכנית 5040 חל נספח בינוי מס' 13, שותק (מחייב). עפ"י נספח: ניתן להציע בינוי בעומק של 3.6 מ' וברוחב של 6.47 מ' בקומה ב' ובקומה ג'. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בעומק של 3.7 מ' וברוחב של 6.43 מ', המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח, היות ומדובר בחריגה מינורית, של 10 ס"מ בלבד והמוצע הינו מעל בינוי קיים של שכן הקיים בחריגה של 10 ס"מ מהיתר - מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לבצע פרסום או ניתן להסתפק במשלוח הודעות שבוצע במעמד פתיחת התיק. שטח בניה : עפ"י נספח: תותר תוספת 50.16 לכל יח"ד כתוספת על הגג. מוצע: תוספת בינוי על הגג בשטח של 53.61 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, מוצע על הגג תוספת חדר מחוזק שניתן להציע כשרות ולא עיקרי - יש לתקן את חישוב השטחים המוצע בכדי לא לחרוג משטחי הבניה המותרים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: אימי, בעלת הדירה נפטרה לפני שלושה שבועות, בשלב זה הדירה רשומה "בבעלותה" לאחי ולי אין הרשאה חוקית לפעול בשמה בנוגע לבקשת השכנים. מוצע בבקשה תוספת תואמת נספח בינוי, יש לפרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5040 תחילת תוקף: 16/05/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *3194 תחילת תוקף 26.12.1984, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 5040 חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, תוספת גובה והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה אינה חורג מהנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 5040 חל נספח בינוי מס' 13, שותק (מחייב). עפ"י נספח: ניתן להציע בינוי בעומק של 3.6 מ' וברוחב של 6.47 מ' בקומה ב' ובקומה ג'. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בעומק של 3.7 מ' וברוחב של 6.43 מ', המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח, היות ומדובר בחריגה מינורית, של 10 ס"מ בלבד והמוצע הינו מעל בינוי קיים של שכן הקיים בחריגה של 10 ס"מ מהיתר - מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לבצע פרסום או ניתן להסתפק במשלוח הודעות שבוצע במעמד פתיחת התיק. מוצע בינוי על הגג בהתאם לנספח הבינוי.	29/07/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ו-5040 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: עפ"י נספח שטחים תותר תוספת בינוי בשטח של 23.54 מ"ר במיקום זה. מוצע בבקשה: 23.75 מ"ר. עפ"י נספח: תותר תוספת 50.16 לכל יח"ד כתוספת על הגג. מוצע: תוספת בינוי על הגג בשטח של 53.61 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, מוצע על הגג תוספת חדר מחוזק שניתן להציע כשרות ולא עיקרי - יש לתקן את חישוב השטחים המוצע בכדי לא לחרוג משטחי הבניה המותרים. מרפסת גג: קומה ד', מפלס +8.40, חזית דרומית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 22.75 מ"ר במסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתב"ע, ל"ר. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לבינוי הקיים בקומת הקרקע, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום והאם לזמן		

את המתנגד - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: אימי, בעלת הדירה נפטרה לפני שלושה שבועות, בשלב זה הדירה רשומה "בבעלותה" לאחי ולי אין הרשאה חוקית לפעול בשמה בנוגע לבקשת השכנים. מוצע בבקשה תוספת תואמת נספח בינוי, יש לפרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח.		
	09/04/2024	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

מובא להכרעת הוועדה:

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום, המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח, היות ומדובר בחריגה מינורית, של 10 ס"מ בלבד והמוצע הינו מעל בינוי קיים של שכן הקיים בחריגה של 10 ס"מ מהיתר - מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לבצע פרסום או ניתן להסתפק במשלוח

הודעות שבוצע במעמד פתיחת התיק.

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, מהות ההתנגדות הינה "אימי, בעלת הדירה נפטרה לפני שלושה שבועות, בשלב זה הדירה רשומה "בבעלותה" לאחי ולי אין הרשאה חוקית לפעול בשמה בנוגע לבקשת השכנים", לא רלוונטי למוצע, יצוין כי המוצע הינו עפ"י נספח הבינוי למעט החריגה המוציינת לעיל.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לבינוי הקיים בקומת הקרקע, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום והאם לזמן את המתנגד.

נספח בינוי :

בתכנית 5040 חל נספח בינוי מס'13, שותק (מחייב).

עפ"י נספח: ניתן להציע בינוי בעומק של 3.6 מ' וברוחב של 6.47 מ' בקומה ב' ובקומה ג'.

מוצע בבקשה: תוספת בינוי בעומק של 3.7 מ' וברוחב של 6.43 מ', המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח, היות ומדובר בחריגה מינורית, של 10 ס"מ בלבד והמוצע הינו מעל בינוי קיים של שכן הקיים בחריגה של 10 ס"מ מהיתר - מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לבצע פרסום או ניתן להסתפק במשלוח הודעות שבוצע במעמד פתיחת התיק.

שטח בניה :

עפ"י נספח: תותר תוספת 50.16 לכל יח"ד כתוספת על הגג.

מוצע: תוספת בינוי על הגג בשטח של 53.61 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, מוצע על הגג תוספת חדר מחוזק שניתן להציע כשרות ולא עיקרי - יש לתקן את חישוב השטחים המוצע בכדי לא לחרוג משטחי הבניה המותרים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד:

אימי, בעלת הדירה נפטרה לפני שלושה שבועות, בשלב זה הדירה רשומה "בבעלותה" לאחי

ולי אין הרשאה חוקית לפעול בשמה בנוגע לבקשת השכנים.

מוצע בבקשה תוספת תואמת נספח בינוי, יש לפרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח.

סדר יום לוועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2010/0547.03</u>
מספר סידורי	<u>160</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע מאושרת 101-930537 עבור הרחבת יח"ד קיימת רח" מדבר סיני 86
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרטמן משה
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

מדבר סיני 86 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30246	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
930537	תחילת תוקף	08/07/2022	1	מגורים א	3968

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת רמת אשכול רחוב מדבר סיני 86 מבקשים תוספות בניה לדירה מספר 26 .

פרסום הקלות – לא פרסמו הקלות

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות הוגשו 5 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין כי מדובר בבקשה להכשרת עבירה אשר תפגע בהליך תמ"א 38 אשר נמצאים .

מדובר בתוספת תואמת תב"ע ולכן מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 17.6.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 20.2.2024

מידע קודם

מתאריך	
30/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת כי מדובר בתוספת תואמת תב"ע . לאחר הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אזי יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a וכן כתנאי לתחילת עבודות יש להרוס את גרם המדרגות בחזית דרומית יש לצין כי מרפסת השכן מעל התוספת בחזית הצפונית אושרה בת.ב 1996.927.1 כמרפסת זיז בעומק של 1.8 ועכשיו הופכת למרפסת גג בעומק גדול יותר יש להתאים להיתר הבניה או לבקש את ההגדלה כחלק מהבקשה ויש לציין זאת ע"ג התוכנית .

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

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת כי מדובר בתוספת תואמת תב"ע .

לאחר הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אזי יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a וכן כתנאי לתחילת עבודות יש להרוס את גרם המדרגות בחזית דרומית

יש לצין כי מרפסת השכן מעל התוספת בחזית הצפונית אושרה בת.ב 1996.927.1 כמרפסת זיז בעומק של 1.8 ועכשיו הופכת למרפסת גג בעומק גדול יותר יש להתאים להיתר הבניה או לבקש את ההגדלה כחלק מהבקשה ויש לציין זאת ע"ג התוכנית .

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2006/0793.02</u>
מספר סידורי	<u>161</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה למגורים בתורת חיים 19_21
שטח האתר	512
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זורבין הלל יעקב
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

תורת חיים 19 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30568	49	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3366	תחילת תוקף	30/08/1996			
א3366	תחילת תוקף	30/08/1996			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 18.09.2022 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים",

מהות הבקשה הינה בניין מגורים חדש בן קומה אחת מעל מרתף – 2 יח"ד.

לרבות מרפסות זיז 21 חניות פתוחות.

נבחנה על פי תכנית א3366 – אשר כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי הבניה.

ללא נספח בינוי.

על פי הבחינה – לא נמצאו חריגות משטחי הבניה, וממספר הקומות ומהגבהים המותרים.

המרפסות לא התאפשרו בשל הוראות התכנית.

כעת, התקבלה פניה ממח' השבחה לקבלת הסבר מדוע הבקשה לא נבחנה עפ"י תוכנית 1010560 שקיבלה תוקף ב-08.22

תכנית 1010560 מטרתה בניית בית מגורים חדש ברחוב תורת חיים 19, 21

מאפשרת לבנות בנין בן 4 קומות וגג רעפים, וכן מאפשרת הגדלת שטח הבניה ל225 מ"ר, במקום 150 מ"ר שהיו מותרים בתכנית הקודמת.

תכנית זו מחליפה את תכנית 3366א

וכוללת הוראה של בניה בהינף אחד.

לסיכום: הבקשה שהוגשה אינה סותרת את תכנית 1010560 לעניין קווי בניין, מספר קומות, גובה בנייה, שטחי בנייה, - למעט – הצורך בפרסום הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד שכן התכנית החדשה כוללת הוראת הינף אחד (שאינו מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ועל כן מתאפשר בהקלה).

בהתאם להתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי, הליך הפירסום יצומצם, ומהמבקשים ימציאו חתימות והסכמות של השכנים הגובלים לבקשה לבניה המוצעת שאינה בהינף אחד, שהם היחידים שרלוונטים להקלה זו.

על כן, התיק מובא לאישור בכפוף להמצאת חתימות כמצוין לעיל.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 18.09.2022 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", מהות הבקשה הינה בניין מגורים חדש בן קומה אחת מעל מרתף – 2 יח"ד. לרבות מרפסות זיז ו2 חניות פתוחות.

נבחנה על פי תכנית 3366א – אשר כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי הבניה. ללא נספח בינוי. על פי הבחינה – לא נמצאו חריגות משטחי הבניה, וממספר הקומות ומהגבהים המותרים. המרפסות לא התאפשרו בשל הוראות התכנית. כעת, התקבלה פניה ממח' השבחה לקבלת הסבר מדוע הבקשה לא נבחנה עפ"י תוכנית 1010560 שקיבלה תוקף ב-08.22 תכנית 1010560 מטרתה בניית בית מגורים חדש ברחוב תורת חיים 19, 21 מאפשרת לבנות בנין בן 4 קומות וגג רעפים, וכן מאפשרת הגדלת שטח הבניה ל225 מ"ר, במקום 150 מ"ר שהיו מותרים בתכנית הקודמת. תכנית זו מחליפה את תכנית 3366א וכללת הוראה של בניה בהינף אחד. לסיכום: הבקשה שהוגשה אינה סותרת את תכנית 1010560 לעניין קווי בניין, מספר קומות, גובה בנייה, שטחי בנייה, - למעט – הצורך בפרסום הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד שכן התכנית החדשה כוללת הוראת הינף אחד (שאינו מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ועל כן מתאפשר בהקלה). בהתאם להתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי, הליך הפירסום יצומצם, ומהמבקשים ימציאו חתימות והסכמות של השכנים הגובלים לבקשה לבניה המוצעת שאינה בהינף אחד, שהם היחידים שרלוונטים להקלה זו. על כן, התיק מובא לאישור בכפוף להמצאת חתימות כמצוין לעיל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1010560 תחילת תוקף:	23/07/2024	חוות דעת תכנונית

08/2022 ייעוד הקרקע: דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 18.09.2022 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", מהות הבקשה הינה בניין מגורים חדש בן קומה אחת מעל מרתף – 2 יח"ד. לרבות מרפסות זיז ו2 חניות פתוחות. נבחנה על פי תכנית 3366א – אשר כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי הבניה. ללא נספח בינוי. על פי הבחינה – לא נמצאו חריגות משטחי הבניה, וממספר הקומות ומהגבהים המותרים. המרפסות לא התאפשרו בשל הוראות התכנית. כעת, התקבלה פניה ממח' השבחה לקבלת הסבר מדוע הבקשה לא נבחנה עפ"י תוכנית 1010560 שקיבלה תוקף ב-08.22 תכנית 1010560 מטרתה בניית בית מגורים חדש ברחוב תורת חיים 19, 21 מאפשרת לבנות בנין בן 4 קומות וגג רעפים, וכן מאפשרת הגדלת שטח הבניה ל225 מ"ר, במקום 150 מ"ר שהיו מותרים בתכנית הקודמת. תכנית זו מחליפה את תכנית 3366א וכללת הוראה של בניה בהינף אחד. לסיכום: הבקשה שהוגשה אינה סותרת את תכנית 1010560 לעניין קווי בניין, מספר קומות, גובה בנייה, שטחי בנייה, - למעט – הצורך בפרסום הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד שכן התכנית החדשה כוללת הוראת הינף אחד (שאינו מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ועל כן מתאפשר בהקלה).		

בהתאם להתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי, הליך הפירסום יצומצם, ומהמבקשים ימציאו חתימות והסכמות של השכנים הגובלים לבקשה לבניה המוצעת שאינה בהינף אחד, שהם היחידים שרלוונטים להקלה זו. על כן, התיק מובא לאישור בכפוף להמצאת חתימות כמצוין לעיל.		
בבית וגן , רח' תורת חיים 19 מבוקש: * בניין מגורים חדש קומה אחת מעל קומת מרתף, בן 2 יח"ד צמודות קרקע חדשות. הקלות לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. לתקן טעות בסימון קוי בניין להגיש פתרון חלופי למרפסות : ה גובה בין קצה מרפסות זיז המוצעות, למפלס קרקע - קטן מ 2,5 מ. מינימליים לפי תקנות התכנון והבנייה. ל פי עקרונות התכנון המעוגנים בתב"ע 3366 א יתוכנו מרפסות גג בלבד בשטח עד 20 מ"ר בתנאי נסיגה מחזית הבניין לפחות 2 מ.	18/09/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ו לא מרפסות זיז.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3366 א תחילת תוקף: 30/08/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3366 א תחילת תוקף: 1996 אזור מגורים: 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר תיאור הבניה המותרת (תב"ע + תקנות התכנון והבניה): - לפי הוראות תב"ע 3366 א, חל אזור מגורים 5 מיוחד - לפי סעיף 10(ב) אחוזי הבנייה לשטח עיקרי 56% = 43,361 מ"ר או 150 מ"ר הגבוה מבניהם. - שטח שרות יהיה בהתאם לפירוט הבא: מחסנים במרתף עד 8% מהשטח העיקרי (12 מ"ר), מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א- 9 מ"ר נטו + שטח קירות הממ"ד, חדרי מדרגות כולל בכל הקומות, חניה מקורה עד 25 מ"ר למכונית'	30/08/2022	חוות דעת תכנונית

- מס' יח"ד במגרש הנדון 1, סעיף 10(י). כל חריגה מזכויות אלה תחשב סטיה ניכרת. - מס' קומות מירבי יהיה 2 מעל קומת מרתף. מפלס קומת הקרקע של הבניין יהיה כמצוין בנספחים 4 ו-5, ממפלס זה תותר סטיה עד 0.5 מ'. (סעיף 10ד) הגג יהיה גג רעפים, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ויתחיל ממפלס התקרה העליונה, גובה שיא הגג לא יעלה על 9 מ' ממפלס קומת הקרקע כאמור לעיל (סעיף 10ה) - תותר בניית מרפסת גג עד 20 מ"ר בתנאי נסיגה מחזית הבניין לפחות 2 מ. - גובה בניין מירבי 9 מ. מעל מפלס כניסה קובעת בקומת קרקע לפי נספחים 4,5. תותר סטיה עד 0,5 מ. ממפלס זה. חריגה עד 1,5 מ. במפלס כניסה קובעת לא תיחשב סטיה ניכרת. (סעיף 10ד). - גובה קירות תומכים לא יעלה על 5 מ. בכל תחומי הבנייה (סעיף 21ה). - לפי סעיף 22 ב מידות מירביות של חנייה 63,5x מ. לרכב אחד או 66x מ. ל 2 רכבים. גובה פנימי של חנייה מקורה לא יעלה על 2,2 מ. ריצפת החנייה לא תהיה נמוכה מריצפת המרתף. סעיף הקלות / סטיה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים: אחוזי בנייה בהתאם לסעיף 10(ב) הוראות תב"ע 3366א הקלות לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. יש נספחים 4,5 בנושאי חלוקת קרקע, חתכי רחוב, מפלסי פיתוח, מיקום חניות.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 04/11/22 ע"י המח' למידע תכנוני. קדמי 4 מ., צדדי 3 מ., אחורי 5 מ. נמצאה חריגת מרפסות זיז בחזית אחורית 40% מקו בניין אחורי. לציין כי חלה טעות בסימון קוי בניין קדמי ואחורי . שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 129,31 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 56% או 150 מ"ר הגבוה מבניהם ליח"ד אחת . לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר . שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: 2 ממ"דים 24,17 מ"ר - מותר 9 מ"ר + עובי קירות עפ"י תקנות התכנון והבנייה חדר מערכות 10,34 - כנ"ל 2% משטח דירה = 3 מ"ר x 2 = 6 מ"ר 2 מחסנים 21 - כנ"ל 8% משטח דירה = 12 מ"ר נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים של חדר מערכות טכניות משותף. ניתן לאשר ע"ח יתרת שטח עיקרי. מספר קומות		

מס קומות מותר עפ"י התכנית: 2 מס' קומות מוצע: 1 מעל מרתף . לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. גבהים הגובה המותר הסופי על פי התכנית: 9 מ. מפלס פיתוח עפ"י נספח 4 : 0,00 = +790,50 מותרת סטייה מפלס 0,00 עד 0,5 מ. ומפלסי פיתוח חצר עד 1,5 מ. פירוט הגבהים מוצע: 0.00 = +789,52 +5,75 = +814,75 לא נמצאה חריגה מהגובה המותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 2 מס' יח"ד מוצע : 2 מרפסות הבקשה כוללת תוספת 2 מרפסות זיז בחזית אחורית מערבית . תכנון המרפסות המוצע לקוי, כי מרווח פנוי בגובה בין קצה מרפסת למפלס קרקע קטן מ 2,5 מ. מינימליים לפי תקנות התכנון והבנייה. לפי עקרונות התכנון המעוגנים בתב"ע 3366 א יתוכננו מרפסות גג בלבד בשטח עד 20 מ"ר בתנאי נסיגה מחזית הבניין לפחות 2 מ. - לא מרפסות זיז.		

בבית וגן , רח' תורת חיים 19 מבוקש: * בניין מגורים חדש קומה אחת מעל קומת מרתף, בן 2 יח"ד צמודות קרקע חדשות. הקלות לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. המלצת המחלקה: לאשר בכפוף לשינויים ותנאים הבאים: לתקן טעות בסימון קוי בניין להגיש פתרון חלופי למרפסות : ה גובה בין קצה מרפסות זיז המוצעות, למפלס קרקע - קטן מ 2,5 מ. מינימליים לפי תקנות התכנון והבנייה. כן גם, ל פי עקרונות התכנון המעוגנים בתב"ע 3366 א	30/08/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יתוכנו מרפסות גג בלבד בשטח עד 20 מ"ר בתנאי נסיגה מחזית הבניין לפחות 2 מ. ו לא מרפסות זיז.		
	25/01/2022	הכנת נוסח פרסום

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	אישור שירותי הכבאות	4
כן	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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	חתימת השכנים הגובלים לבקשה המוצעת, בניה שאינה בהינף אחד (צמצום פרסום)	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 18.09.2022 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים",

מהות הבקשה הינה בניין מגורים חדש בן קומה אחת מעל מרתף – 2 יח"ד.

לרבות מרפסות זיז ו2 חניות פתוחות.

נבחנה על פי תכנית 3366א – אשר כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי הבניה.

ללא נספח בינוי.

על פי הבחינה – לא נמצאו חריגות משטחי הבניה, וממספר הקומות ומהגבהים המותרים.

המרפסות לא התאפשרו בשל הוראות התכנית.

כעת, התקבלה פניה ממח' השבחה לקבלת הסבר מדוע הבקשה לא נבחנה עפ"י תוכנית 1010560 שקיבלה תוקף ב-08.22

תכנית 1010560 מטרתה בניית בית מגורים חדש ברחוב תורת חיים 19, 21

מאפשרת לבנות בנין בן 4 קומות וגג רעפים, וכן מאפשרת הגדלת שטח הבניה ל225 מ"ר, במקום 150 מ"ר שהיו מותרים בתכנית הקודמת.

תכנית זו מחליפה את תכנית 3366א

וכוללת הוראה של בניה בהינף אחד.

לסיכום: הבקשה שהוגשה אינה סותרת את תכנית 1010560 לעניין קווי בניין, מספר קומות, גובה בנייה, שטחי בנייה, - למעט – הצורך בפרסום הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד שכן התכנית החדשה כוללת הוראת הינף אחד (שאינו מעוגן בסעיף סטיה ניכרת ועל כן מתאפשר בהקלה).

בהתאם להתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי, הליך הפירסום יצומצם, ומהמבקשים ימציאו חתימות והסכמות של השכנים הגובלים לבקשה לבניה המוצעת שאינה בהינף אחד, שהם היחידים שרלוונטים להקלה זו.

על כן, התיק מובא לאישור בכפוף להמצאת חתימות כמצוין לעיל.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1986/0157.02</u>
מספר סידורי	<u>162</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כס דוד
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הקבלן 33, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30333	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים לדירות מספר 4, 8, 9 תוספת ממ"ד

היתר מקורי ניתן בת.ב 1986.157.

פרסום הקלות –

הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין.

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.

הקלה בדבר 6% הקלה כמותיות.

תום מועד להגשת התנגדויות ולא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : נדחה מיום 6.6.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 27.3.2024

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי הממ"ד מתוכנן בשונה מהמדיניות . עוד יצוין כי הפתרון אשר הוצע כולל חלל המהווה שטח עיקרי אשר לא נתנו עליו את הדעת הן לעניין שטחים והן לעניין חריגה מקו בנין ולכן נדרשים לבטלו ולהציע מרחב מוגן לכל הדירות בבניין ללא חללים אלו . עוד יצוין כי החלל אשר הוצג מכשיר חלל קיים ללא היתר המהווה עבירת בניה ולכן טרם בחינת התכנון של הממ"ד יש להגיש תוכנית הכוללת מצג נכון של הקיים בשטח כולל סימון להריסה של עבירות הבניה הקיימות בבניין . הבקשה תיבחן שוב לאחר הגשת תוכנית הכוללת את הצגת כל עבירות הבניה הקיימות בבניין כולל הצפנת התוכנית והצגת מענה מיגוני בר מימוש לכל הדירות , יש לציין כי יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי היות ולמבנה אין נספח פורט וכן הקלה לתוספת 6% וזאת כי את הגישה לממ"ד ניתן לבקש לפי ההוראה המאפשרת מבואה לממ"ד

באם יראה צורך בהקלה זו אזי יש להציג חלוקה שווה של השטח לכל הדירות בבנין . 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 להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 0966ג הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62 כאשר לפי תיק המידע יש עוד מספר תב"עות אשר חלות על החלקה והן 3028 + 3028ב תב"עות תקנוניות אשר משנות התייחסות למבני ציבור וחלקות המיועדות לצורכי ציבור ולכן ל.ר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ולכן ההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח בינוי מתייתרת קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"דים חורגים מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי עבור דירות מספר 4 , 8 , 9 תוספת ממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית מזרחית , צידית	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

פרסום - הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה תכנית צל - הוצגה תכנית צל לשכנים בחזית מערבית בלבד לשכנים בחזית דרומית הוצגה תוכנית צל במקום מרפסת קיימת - יש לתת מענה מיגוני לכל הדירים בבניין ועבור כך לבצע משלוח הודעות או לקבל הסכמה של בעלי הדירות מכיוון ונשלחים לפרסום חוזר אזי ניתן להציג את תוכנית הצל בתוכניות שישלחו לפרסום . תכנון לפי תקנות ההנחיות – מבקשים ממ"ד במרווח צידי כאשר יש לשמור על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום – התכנון לא עומד בהוראה הנ"ל ולכן נדרשו לשנות את מקום הממ"ד ניתן לראות כי לחלק מהמבקשים יש דירה בעלת 2 קומות ובכך נוצר מצב שלדירה אחת מבקשים ממ"ד עם מעטפת המהווה שטח ולכן נדרשו להציג פתרון חלופי אשר לא כולל מעטפת ללא ניצול . עבור המיקום החדש נדרשים לבצע פרסום והסכמה של 66% מדירי העמודה . שטח בניה: שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי וזאת כי ההקלה שפורסמה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% מתייתר היות וניתן לבקש גישה לממ"ד עד 5 מטר כתוספת שטח מבואה לממ"ד . ולכן ההקלה שפורסמה מתייתרת . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע 13.56 מ"ר כנדרש וכן ניתן לאשר עד 5 מ"ר מבואה לממ"ד הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a ולהצפין את התוכניות . יש לתכנן נכון את תוספת הממ"ד בכפוף למענה לכל הדירות בבנין ובאופן שאין כפל מרחבים מוגנים לדירה וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והקלה לתוספת 6% . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		

הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין. הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. הקלה בדבר 6% הקלה כמותיות.	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי הממ"ד מתוכנן בשונה מהמדיניות .

עוד יצוין כי הפתרון אשר הוצע כולל חלל המהווה שטח עיקרי אשר לא נתנו עליו את הדעת הן לעניין שטחים והן לעניין חריגה מקו בנין ולכן נדרשים לבטלו ולהציע מרחב מוגן לכל הדירות בבניין ללא חללים אלו .

עוד יצוין כי החלל אשר הוצג מכשיר חלל קיים ללא היתר המהווה עבירת בניה ולכן טרם בחינת התכנון של הממ"ד יש להגיש תוכנית הכוללת מצג נכון של הקיים בשטח כולל סימון להריסה של עבירות הבניה הקיימות בבניין .

הבקשה תיבחן שוב לאחר הגשת תוכנית הכוללת את הצגת כל עבירות הבניה הקיימות בבניין כולל הצפנת התוכנית והצגת מענה מיגוני בר מימוש לכל הדירות ,

יש לציין כי יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי היות ולמבנה אין נספח פורט וכן הקלה לתוספת 6% וזאת כי את הגישה לממ"ד ניתן לבקש לפי ההוראה המאפשרת מבואה לממ"ד באם יראה צורך בהקלה זו אזי יש להציג חלוקה שווה של השטח לכל הדירות בבנין .

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 לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2022/0566.00</u>
מספר סידורי	<u>163</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת בניה 3 קומות קיימות+מעלית +תוספת 2 קומות חדשות ע"פ נספח +מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אדריכל ישיבת דבר ירושלים עמותת
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן ברכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 53 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	105	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
328203	תחילת תוקף	06/01/2018			
3500	תחילת תוקף	07/03/1988			
תתל/2	תחילת תוקף	11/02/2014			

תאור הבקשה

קיים בחלקה מבנה בן 3 קומות המיועד לישיבה, והכולל פנימיה.

מוצע כדלהלן:

בקומת הקרקע מוצעות תוספות של שטחים עיקריים, ומעלית.

בקומה ראשונה מוצעת תוספת לממ"ס, כמו"כ מוצע שטח עיקרי ומעלית.

בקומה שניה מוצע שטח עיקרי בחזית צפונית ומעלית.

כמו"כ מוצעות 2 קומות נוספות חדשות הכוללות חדרי פנימיה ומרפסות גג.

מידע קודם

מתאריך	
27/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת אדריכלית
	התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 15/05/2024 , וה- 02/07/2024 בגין חוסר במסמכים ע"י המערכת.
	ע"ב מעדכן כי ישנו אישור ממחלקת איכות הסביבה, ע"כ, אין מניעה לאשר בכפוף לכך שתנאי להעברה לגורמים יהיה הכנסת אישור איכ"ס במערכת.
	קווי בניין
	הבניה ברובה מוצעת בתוך קווי הבניין, למעט חלק בקומה העליונה בחזית הצפונית החורג מקווי הבניין.
	מדובר בחריגה בחזית אחורית של 24% לקיר בלי פתחים.
	לא הוצעה הקלה בנידון, יש לפרסם הקלה, לאחר פרסום ההקלה ניתן יהיה לאשר את החריגה.
	טרם הדיון בוועדה עורכת הבקשה העבירה הרמוניקה מתוקנת אשר אינה כוללת חריגה מקו הבניין, תנאי לחוות דעת גורמים תהא – הטמעת ההרמוניקה המתוקנת במערכת המקוונת.
	תיקון תכנית a
27/08/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:

328203 תחילת תוקף: 06/01/2018 ייעוד הקרקע: מקום למוסד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט תכניות כפופות: 0966ב, 3028, 3500, תתל/2 התכנית מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא נקבעו סעיפי סטייה נכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתב"ע קווי בניין הבניה ברובה מוצעת בתוך קווי הבניין, למעט חלק בקומה העליונה בחזית הצפונית החורג מקווי הבניין. מדובר בחריגה בחזית אחורית של 24% לקיר בלי פתחים. לא הוצעה הקלה בנידון, יש לפרסם הקלה, לאחר פרסום ההקלה ניתן יהיה לאשר את החריגה. מאחר ופורסמו הקלות שונות וביניהם הקלה לשינוי מנספח הבינוי, מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה כפי		

שפורסמה. מספר קומות קיימות 3 קומות, מוצעות 2 קומות נוספות. בתב"ע לא הוגבל מספר הקומות על כן ניתן לאשר מספר קומות בכפוף לעמידה בשטחים. גבהים בתב"ע לא הוגבל גובה הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר את הגובה המוצע בכפוף לעמידה בשטחים ובכך- במספר הקומות שהוצעו. מספר יחידות דיור לא רלוונטי מוצעים חדרי פנימיה עבור ישיבה. בתכנית לא הוגבלו מספר החדרים, ע"כ אין מניעה לאשר את מספר החדרים המוצע וזאת בכפוף לעמידה בשטחים. שטחי בניה שטחים עיקריים:		

שטחי בניה מותרים: 3003 מ"ר. שטחי בניה מוצעים: 1451.37 מ"ר שטחי בניה קיימים: 1537.80 מ"ר סה"כ: 2989.17 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר. שטחי שרות: מוצע שטח שרות עבור מקלט ומעלית, קיים שטח שרות עבור מעלית. השטח עבור המעלית בסך: 6.40 מ"ר- אין מניעה לאשר. השטח עבור מקלט יפורט להלן. ע"ב פרסם הקלה ע"כ, מאחר ומותר עפ"י החוק להוסיף שטחי שרות עבור מעליות ומקלטים, לא נדרשת הקלה עבור כך. מרחב מוגן קיים מרחב מוגן בשטח של : 85.80 מ"ר עבור המבנה הקיים כיום, לאור הרחבת המבנה נדרש להרחיב גם את המרחב המוגן, כך שכעת מוצע להוסיף שטח של: 52.58 מ"ר. סה"כ מרחב מוגן: 138.08 מ"ר. אין מניעה לאשר, בכפוף לאישורהג"א. התוספת מוצעת בהמשך למיקום המקלט הקיים. חדרים מחוזקים לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ע"ב פרסם הקלה על ניוד זכויות, אולם לא ברור מדוע מכיון שלפי התב"ע אין הגבלה של קומות, וכו', רק הגבלה של שטחים כך שעמידה בשטחים מאפשרת בניה של שטח בכל קומה לפי הצורך. מרפסות מוצעות מרפסות גג לחדרי הפנימיה כפי שקיים מאחר והבינוי מוצע בדרוג על ההר. המרפסות משתלבות היטב עם הבינוי הקיים והמוצע כך שאין מניעה לאשר. שטח המרפסות המוצעות: 456.22 מ"ר תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בבעלים אחד במגרש, ע"כ לא נדרשות חתימות נוספות.		

תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך 01/05/2023 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 15/06/2023 ע"י רוטלוי שלומי התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 15/05/2024, וה-02/07/2024 בגין חוסר במסמכים ע"י המערכת. התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 15/05/2024, וה-02/07/2024 בגין חוסר במסמכים ע"י המערכת. קווי בניין הבניה ברובה מוצעת בתוך קווי הבניין, למעט חלק בקומה העליונה בחזית הצפונית החורג מקווי הבניין.		

מדובר בחריגה בחזית אחורית של 24% לקיר בלי פתחים. לא הוצעה הקלה בנידון, יש לפרסם הקלה, לאחר פרסום ההקלה ניתן יהיה לאשר את החריגה. מאחר ופורסמו הקלות שונות וביניהם הקלה לשינוי מנספח הבינוי, מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה כפי שפורסמה. מוצעת בניה אשר תואמת תב"ע (ללא נספח בינוי), ישנה עמידה בקווי בניין (למעט הרשום לעיל) וכן עמידה בשטחים. ע"כ לאחר התיקונים לעיל ניתן יהיה לאשר את המוצע		
תוספת שטחי שרות - ניוד שטחים מקומה לקומה - הקלה בשונה מנספח בינוי - הקלה בשלביות ביצוע חריגה מקו בניין	24/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 15/05/2024 , וה-02/07/2024 בגין חוסר במסמכים ע"י המערכת.

ע"ב מעדכן כי ישנו אישור ממחלקת איכות הסביבה, ע"כ, אין מניעה לאשר בכפוף לכך שתנאי להעברה לגורמים יהיה הכנסת אישור איכ"ס במערכת.

קווי בניין

הבניה ברובה מוצעת בתוך קווי הבניין, למעט חלק בקומה העליונה בחזית הצפונית החורג מקווי הבניין.

מדובר בחריגה בחזית אחורית של 24% לקיר בלי פתחים.

לא הוצעה הקלה בנידון, יש לפרסם הקלה, לאחר פרסום ההקלה ניתן יהיה לאשר את החריגה.

טרם הדין בוועדה עורכת הבקשה העבירה הרמוניקה מתוקנת אשר אינה כוללת חריגה מקו הבניין, תנאי לחוות דעת גורמים תהא – הטמעת ההרמוניקה המתוקנת במערכת המקוונת.

תיקון תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1970/0115.01</u>
מספר סידורי	<u>164</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת מעלית ופתיחת פתח בקיר אחורי במוזיאון אל התפר. ת.ב 1970/115
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף חברה באמצעות מוריה חב"ח לפיתוח י"מ בע"מ
עורך הבקשה	אלרואי רועי
מתכנן השלד	בסול ויסאם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חיל ההנדסה 4, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30059	136	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2721	תחילת תוקף	29/03/1985		

תאור הבקשה

בשכונת מורשה רחוב חיל ההנדסה גוש 30059 חלקה 136 קיים מבנה בן 3 קומות .

מבנה מגורים ישן.

תכנית 2721 משנת 1985 קבעה שינוי יעוד שטח החלקה ממגורים לשטח לבנין ציבורי מוזיאון להנצחת הלוחמים שהגנו על העיר- " מוזיאון אל התפר"

הכניסה למתחם הינה מצידה המזרחי של החלקה.

כעת מוגשת בקשה לתוספת מעלית בפיר מקומת הקרקע עד לקומת הגג מפלס 786.62 , פתיחת פתח בחזית המערבית לגישה נגישה למעלית, שינויים פנימיים ושינויים בפיתוח.

שטחים: שטח מעלית קיים 6.59 מ"ר

ללא תוספת שטחים

בעלויות: התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
25/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בקשה לתוספת מעלית בפיר בקונטור המבנה , במבנה לשימור : "מוזיאון אל התפר". על המקום חלה תכנית 2721 משנת 1985 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת בס' 6 מטרת התכנית : שינוי יעוד שטח החלקה מאזור מגורים 2 לשטח לבנין ציבורי : מוזיאון להנצחת הלוחמים שהגנו על העיר. ס' 7 קובע כפיפות לתכנית המתאר לירושלים. המעלית המוצעת הינה לתוספת מעלית בפיר , בקונטור המבנה , מקומת הקרקע 777.82 עד לקומת הגג מפלס 786.62 , פתיחת פתח בחזית המערבית לגישה נגישה למעלית, שינויים פנימיים ושינויים בפיתוח . בקשה לתוספת מעלית , תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות, אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012. התקבלו התנאים המקדימים לדיון: מח' שימור ושפ"ע		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2721 תחילת תוקף: 29/03/1985 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר קומות 3 שטחי בניה : שטח מעלית קיימת: 6.59 מ"ר שטחי שרות מוצעים: - בעלויות: התקבלה חתמת מח' הנכסים תנאים טרם דיון : אישור שימור ואישור שפ"ע חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 2721 משנת 1985 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת בס' 6 מטרת התכנית : שינוי יעוד שטח החלקה מאזור מגורים 2 לשטח לבנין ציבורי : מוזיאון להנצחת הלוחמים שהגנו על העיר. ס' 7 קובע כפיפות לתכנית המתאר לירושלים. בקשה לתוספת מעלית, תואמת לחוק הנגישות הקובע בס'	25/07/2024	חוות דעת תכנונית

19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 . המעלית המוצעת הינה לצורך הגבהת פיר מעלית קיים לגישה נגישה למפלס הגג. וכן מציעה שינויים בפיתוח לגישה נגישה למעלית.		

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	5
	חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן	6
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים	7
	הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית בפיר בקונטור המבנה ,

במבנה לשימור : "מוזיאון אל התפר".

על המקום חלה תכנית 2721 משנת 1985 הכפופה לתכנית מתאר 62

הקובעת בס' 6 מטרת התכנית : שינוי יעוד שטח החלקה מאזור מגורים 2 לשטח לבנין ציבורי : מוזיאון להנצחת הלוחמים שהגנו על העיר.

ס' 7 קובע כפיפות לתכנית המתאר לירושלים.

המעלית המוצעת הינה לתוספת מעלית בפיר , בקונטור המבנה , מקומת הקרקע 777.82

עד לקומת הגג מפלס 786.62 , פתיחת פתח בחזית המערבית לגישה נגישה למעלית,

שינויים פנימיים ושינויים בפיתוח .

בקשה לתוספת מעלית , תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

התקבלו התנאים המקדימים לדיון: מח' שימור ושפ"ע

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2006/0724.05</u>
מספר סידורי	<u>165</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת מעלית חיצונית להנגשת לשכת רווחה בבנין קיים המשמש למשרדי הלשכה ת.ב-62/90
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף רווחה באמצעות מוריה חברה לפיתוח
עורך הבקשה	אלרואי רועי
מתכנן השלד	מהנדס בסול ויסאם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

כורש 14 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30035	148	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0880	תחילת תוקף	18/09/1963	r435		

תאור הבקשה

במרכז העיר רחוב כורש 14 גוש 30035 חלקות 135,151,152 קיים נכס עירוני מספר 430,

מבנה חד קומתי משמש ללשכת רווחה.

מתחת למפלס הרחוב.- קומת מרתף.

הכניסה למבנה הינה מצידה הצפון מזרחי של החלקה.

כעת מוגשת בקשה לתוספת מעלית לגישה ממפלס הרחוב לכניסה למבנה, לשיפור נגישות,

ממפלס רחוב כורש =0.00 למפלס המרתף מפלס -3.15

לא נמצא היתר מקור למבנה.

(יצאו היתרים למבנים נוספים במגרש - להרחבה 2006/724.1 ולתוספת מעלית ת.ב 2006/724.0).

שטחים: שטח קיים 175.74 מ"ר

מוצע 5.06 מ"ר

סה"כ שטח: 180.8 מ"ר

בעלויות: התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בקשה לתוספת מעלית ללשכת רווחה – רחוב כורש במרכז העיר רחוב כורש 14 גוש 30035 חלקות 151,135, 152 קיים נכס עירוני מספר 430, מבנה חד קומתי משמש ללשכת רווחה , מתחת למפלס הרחוב. קומת מרתף. הכניסה למבנה הינה מצידה הצפון מזרחי של החלקה. על המקום חלה תכנית 880 משנת 1962 הכפופה לתכנית מתאר 62 ולתכניות 3601. התכנית קובעת בתשריט ו בס' 8 - אזור מסחרי. אישורי גורמים - התקבל אישור מח' שימור. פרסום – הבקשה עברה הליך פרסום , בכפוף לס' ד' תכנית 5022 - בגלל הקרבה למבני מגורים הממוקמים בסמוך למעלית המוצעת העלולים להיפגע מאישור הבקשה. לאחר פרסום אין מתנגדים

בקשה לתוספת מעלית , תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 . המעלית המוצעת ממוקמת בתחום המבנה הקיים, בכניסה אליו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: עמ/9 880 תחילת תוקף: 31/03/1977 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר קומות 1 שטחי בניה : שטחים עיקריים קיימים: 175.74מ"ר שטחי שרות מוצעים: 5.06 מ"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלה חתמת מח' הנכסים תנאים טרם דיון : התקבל אישור מח' שימור חוות דעת אדריכלית בקשה לתוספת מעלית ללשכת רווחה – רחוב כורש	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

במרכז העיר רחוב כורש 14 גוש 30035 חלקות 151,135, 152 קיים נכס עירוני מספר 430, מבנה חד קומתי משמש ללשכת רווחה , מתחת למפלס הרחוב.- קומת מרתף. הכניסה למבנה הינה מצידה הצפון מזרחי של החלקה. על המקום חלה תכנית 880 משנת 1962 הכפופה לתכנית מתאר 62 ולתכניות 3601. התכנית קובעת בתשריט ו בס' 8 - אזור מסחרי. אישורי גורמים - התקבל אישור מח' שימור. פרסום – הבקשה עברה הליך פרסום , בכפוף לס' ד' תכנית 5022 - בגלל הקרבה למבני מגורים הממוקמים בסמוך למעלית המוצעת העלולים להיפגע מאישור הבקשה. לאחר פרסום אין מתנגדים בקשה לתוספת מעלית , תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 . המעלית המוצעת ממוקמת בתחום המבנה הקיים, בכניסה אליו.		
ליידוע הציבור בדבר תוספת מעלית למבנה ציבורי קיים(לשכת הרווחה) לצורך נגישות בכפוף לתכנית 5022	02/07/2024	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	3

	הגורמים המאשרים	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	תשלום אגרת בניה	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
8	אישור משרד הבריאות	כן
9	חסר נסח טאבו- הוכחת בעלות	
10	תעודת אדריכל בתוקף	
11	תעודת מהנדס בתוקף	
12	חישובים סטטיים	
13	לתקן בהרמוניקה - סימון חלונות בנין סמוך בהתאם לתמונות	
14	חו"ד יועץ מעליות/ חברת מעליות כי התכנון בוצע לפי התקן	
15	אישור יועץ מעליות כי המעלית שתותקן עומדת בדרישות תק"י	
16	חוות דעת סופית מחלקת השימור	
17	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית ללשכת רווחה – רחוב כורש

במרכז העיר רחוב כורש 14 גוש 30035 חלקות 151, 152, 153 קיים נכס עירוני מספר 430,

מבנה חד קומתי משמש ללשכת רווחה, מתחת למפלס הרחוב. קומת מרתף.

הכניסה למבנה הינה מצידה הצפון מזרחי של החלקה.

על המקום חלה תכנית 880 משנת 1962 הכפופה לתכנית מתאר 62 ולתכניות 3601.

התכנית קובעת בתשריט ו' בס' 8 - אזור מסחרי.

אישורי גורמים - התקבל אישור מח' שימור.

פרסום –

הבקשה עברה הליך פרסום, בכפוף לס' ד' תכנית 5022 - בגלל הקרבה למבני מגורים הממוקמים בסמוך למעלית המוצעת העלולים להיפגע מאישור הבקשה.

לאחר פרסום אין מתנגדים

בקשה לתוספת מעלית, תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי: "מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות, אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012.

המעלית המוצעת ממוקמת בתחום המבנה הקיים, בכניסה אליו.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>1989/0520.03</u>
מספר סידורי	<u>166</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת מעלית למתנ"ס אוהל משה. ת.ב 1989/0520.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף חברה באמצעות מוריה חב לפיתוח י"ם בע"מ
עורך הבקשה	אלרואי רועי
מתכנן השלד	מהנדס בסול ויסאם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אהל משה 42, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30844	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
63933	תחילת תוקף	31/03/2015	1	מבנים ומוסדות ציבור	1055.57

תאור הבקשה

במרכז העיר רחוב אהל משה 42, גוש 30046 חלקה 81, קיים מבנה לשימור, בן 2 קומות מעל קומת קרקע,

סה"כ 3 קומות.

המבנה משמש למתנ"ס.

הכניסה למתחם הינה מצידה המזרחי והצפוני של החלקה.

כעת מוגשת בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה, בצידו המערבי, בקומת הכניסה, לשיפור נגישות.

במפלס 0.00 לגישה לקומה 1 מפלס +4.36.

לאחר פרסום אין מתנגדים

שטחים: שטח קיים 156.64 מ"ר

מוצע 4.90 מ"ר

סה"כ שטח: 164.67 מ"ר

בעלויות: התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך		
17/07/2024		בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
בקשה לתוספת מעלית חיצונית למתנ"ס לצורך נגישות . על המקום חלה תכנית 3833 משנת 1992 הכפופה לתכנית מתאר 62 . הקובעת בס' 13 שטח מבנה ציבור. התכנית לא קבעה שימושים ולא קבעה זכויות בניה. בקשה לתוספת מעלית למתנ"ס אהל משה, ממוקמת מחוץ למבנה , בצידו המערבי במפלס הכניסה 0.00 . הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 . המעלית המוצעת חורגת ב-50 ס"מ מקו בנין צידי הגובל עם מגורים.		

בתכנית 3833 החלה במקום, קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בנין, אולם, הבקשה תואמת לתכנית למעליות 5022 ועברה הליך פרסום, ללא מתנגדים. התקבל אישור מח' שימור כתנאי לדיון .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3833 תחילת תוקף: 02/04/1992 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר קומות 3 שטחי בניה : שטחים עיקריים קיימים: 187.50 מ"ר שטחי שרות מוצעים: 4.90 מ"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלה חתמת מח' הנכסים תנאים טרם דיון : אישור שימור חוות דעת אדריכלית בקשה לתוספת מעלית חיצונית למתנ"ס לצורך נגישות . על המקום חלה תכנית 3833 משנת 1992 הכפופה לתכנית מתאר 62 . הקובעת בס' 13 שטח מבנה ציבור. התכנית לא קבעה שימושים ולא קבעה זכויות בניה. בקשה לתוספת מעלית למתנ"ס אהל משה, ממוקמת מחוץ למבנה ,	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

בצידו המערבי במפלס הכניסה 0.00 . הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 . המעלית המוצעת חורגת ב-50 ס"מ מקו בנין צידי הגובל עם מגורים. בתכנית 3833 החלה במקום, קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בנין, אולם, הבקשה תואמת לתכנית למעליות 5022 ועברה הליך פרסום, ללא מתנגדים. התקבל אישור מח' שימור כתנאי לדיון .		
" לידוע הציבור בדבר חריגה מס' 8 בתכנית 3833 הקובע סטיה ניכרת מתכנית , בשיעור של כ- 50 ס"מ מקו בניין מערבי, צידי , בכפוף לס' 5(א) בתכנית 5022 למעליות "	06/02/2024	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
	אישור שירותי הכבאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	אישור משרד הבריאות	10
	השלמת תנאים מח' השימור כפי שהתקבלו בעת מתן האישור הראשוני של השימור	11
	תיקונים טכניים בגוף הבקשה: סימון חץ צפון, התאמה בין תכנית המדידה לתכנית הפיתוח בקומת הכניסה	12
	תיקון פוליגונים שטחים וחישובי שטחים בהתאמה	13

14	חוות דעת סופית מחלקת השימור

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית למתנ"ס לצורך נגישות .

על המקום חלה תכנית 3833 משנת 1992 הכפופה לתכנית מתאר 62 .

הקובעת בס' 13 שטח מבנה ציבור .

התכנית לא קבעה שימושים ולא קבעה זכויות בניה.

בקשה לתוספת מעלית למתנ"ס אהל משה, ממוקמת מחוץ למבנה ,

בצידו המערבי במפלס הכניסה 0.00 .

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

המעלית המוצעת חורגת ב-50 ס"מ מקו בנין צידי הגובל עם מגורים.

בתכנית 3833 החלה במקום, קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בנין, אולם, הבקשה תואמת לתכנית למעליות 5022 ועברה הליך פרסום, ללא מתנגדים.

התקבל אישור מח' שימור כתנאי לדיון .

סדר יום לועדה מתאריך - 04/09/2024 - א אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/17
מספר בקשה	<u>2013/0799.02</u>
מספר סידורי	<u>167</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עריית ירושלים
עורך הבקשה	מהנדס חסידים יוסף
מתכנן השלד	חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

החומה השלישית 5 , מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30059	105	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א6891	תחילת תוקף	01/03/2002	105	אזור מגורים מיוחד	591

תאור הבקשה

בשכונת מורשה , גוש 30059, חלקה 105, רחוב החומה השלישית 8, קיים מבנה מגורים 4 קומות ,

6 דירות.

בת.ב 2013/799- יצא היתר בשנת 2019 לתוספת בניה של ממ"ד וחדר נוסף לדירה נשואת הבקשה , במפלס +4.05.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג בדירה אחת בקומה א , במפלס +4.05, כניסה חיצונית בצפון המבנה,

עבור 2 כיתות גני ילדים.

מוצעים שינויים פנימיים המיועדים להתאמה לצרכי הגנים, ללא שינויים חיצוניים.

הוצגו עבור 2 כיתות הגן – חלל כיתת גן, מטבחון, ח. שירותים וחצר פנימית בשטח הדירה.

הבקשה עברה הליך פרסום.

ללא מתנגדים

מידע קודם

מתאריך		
04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	
בקשה לשימוש חורג- ממגורים לשני גני ילדים ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומה א , במפלס 4.05, + ל-2 גני ילדים, ברחוב החומה השלישית 5, מורשה. על המקום חלה תוכנית 6891/א הקובעת בסעיף 9- ייעוד- אזור מגורים מיוחד. הוצג היתר אחרון , משנת 2019, ת.ב 2013/799 להרחבת הדירה נשואת הבקשה. כניסה חיצונית לדירה , מדרגות חיצוניות- לא דרך חדר המדרגות. חלל פנימי בדירה משמש כחצר פנימית. לשני הגנים עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא קיימות תוספות/עברות בניה מעבר לנבנה במקור למעט פריצת חלונות ליצירת פתח לחצר למרפסת של הדירה. חצר: סומן שטח פנימי בדירה המשמש כחצר פנימית לשני הגנים מפעיל : בית יעקב כניסה: דרך החצר- מדרגות חיצוניות בצידה הצפוני של הדירה מספר ילדים: 35 בנות סה"כ בשני הגנים שטח הדירה שבשימוש: 165.61 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים."		

אישור משרד החינוך לבטיחות- לבטיחות-התקבל הצהרת מהנדס על תקינות ויציבות המבנה- טרם הוצג רשיון משרד החינוך- טרם הוצג תנועה- טרם התקבל אישור מח' התנועה – תנאי להיתר חוזת שכירות- הוצג חוזת שכירות מתאריך 01/09/22 עד לתאריך- 31/08/2026 מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א/6891 תחילת תוקף: 01/03/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר קומות קיימות : 4 קומות סה"כ דירות במבנה : 6 דירות שטחים עיקריים בשימוש בנכס: 165.61 מ"ר חוות דעת אדריכלית בקשה לשימוש חורג- ממגורים לשני גני ילדים ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג.	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומה א , במפלס 4.05 , + ל-2 גני ילדים , ברחוב החומה השלישית 5, מורשה. על המקום חלה תוכנית 6891/א הקובעת בסעיף 9- ייעוד- אזור מגורים מיוחד. הוצג היתר אחרון , משנת 2019, ת.ב 2013/799 להרחבת הדירה נשואת הבקשה. כניסה חיצונית לדירה , מדרגות חיצוניות- לא דרך חדר המדרגות. חלל פנימי בדירה משמש כחצר פנימית. לשני הגנים עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא קיימות תוספות/עברות בניה מעבר לנבנה במקור למעט פריצת חלונות ליצירת פתח לחצר למרפסת של הדירה. חצר: סומן שטח פנימי בדירה המשמש כחצר פנימית לשני הגנים מפעיל : בית יעקב כניסה: דרך החצר- מדרגות חיצוניות בצידה הצפוני של הדירה מספר ילדים: 35 בנות סה"כ בשני הגנים שטח הדירה שבשימוש: 165.61 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים." אישור משרד החינוך לבטיחות- לבטיחות-התקבל הצהרת מהנדס על תקינות ויציבות המבנה- טרם הוצג רשיון משרד החינוך- טרם הוצג תנועה- טרם התקבל אישור מח' התנועה – תנאי להיתר חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/09/22 עד לתאריך- 31/08/2026 מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		

הכנת נוסח פרסום	19/04/2023	שימוש חורג ממגורים ל- גני ילדים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	אישור משרד הבריאות	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	הצהרת מהנדס וחישובים סטאטיים	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים	11
	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים	12
	תעודת עורך בקשה	13
	אישור מח' התנועה	14

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

בקשה לשימוש חורג- ממגורים לשני גני ילדים

ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומה א, במפלס 4.05, + ל-2 גני ילדים,

ברחוב החומה השלישית 5, מורשה.

על המקום חלה תוכנית 6891/א הקובעת בסעיף 9- ייעוד- אזור מגורים מיוחד.

הוצג היתר אחרון, משנת 2019, ת.ב. 2013/799 להרחבת הדירה נשואת הבקשה.

כניסה חיצונית לדירה, מדרגות חיצוניות – לא דרך חדר המדרגות.

חלל פנימי בדירה משמש כחצר פנימית. לשני הגנים

עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא קיימות תוספות/עברות בניה מעבר לבנה במקור למעט פריצת חלונות ליצירת פתח לחצר למרפסת של הדירה.

חצר: סומן שטח פנימי בדירה המשמש כחצר פנימית לשני הגנים

מפעיל : בית יעקב

כניסה: דרך החצר- מדרגות חיצוניות בצידה הצפוני של הדירה

מספר ילדים: 35 בנות סה"כ בשני הגנים

שטח הדירה שבשימוש: 165.61 מ"ר

פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים ל-2 גני ילדים."

אישור משרד החינוך לבטיחות- לבטיחות-התקבל

הצהרת מהנדס על תקינות ויציבות המבנה- טרם הוצג

רשיון משרד החינוך- טרם הוצג

תנועה- טרם התקבל אישור מח' התנועה – תנאי להיתר

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/09/22 עד לתאריך- 31/08/2026

מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.