

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2022/0549.00</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון, מסחר
מהות בקשה	בניין חדש עבור בית מלון ובו 20 חדרים ומסחר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בר שלום משה
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רבנו גרשום 13, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			
940452	תחילת תוקף	11/06/2022			
940452	תחילת תוקף	11/06/2022			

תאור הבקשה

ברחוב רבינו גרשום 13, שכונת הבוכרים מבקשים היתר להקמת מלון ומסחר ומגורים ע"פ תב"ע 940452 במקום המיועד לאזור מלונאות. סה"כ מוצעים 20 חדרי מלון ושטחי מסחר בק"ק, הבינוי מוצע ע"ג בניין קיים לשימור.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 940452 אשר תחילת תוקפה מיום 23.05.2022

התכנית כוללת : תשריט תקנון ונספחי בינוי.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: שימור, קווי בניין, גובה, מס' קומות,
נספח בינוי מחייב לעניין גובה, קווי בניין והריסה.

פרסום:

לא בוצע פרסום בשלב פתיחת הבקשה
במהלך בדיקת התיק נמצא כי חדר פתרון המיגון במלון מוצע בשונה מהוראות התכנית
בתאריך 25.07.2024 פורסמה הקלה
הקלה מהוראות תב"ע מס' 940452 לסעיף 4.1.2 l8 בדבר בנית מקלט במקום ממ"קים
עד תום מועד לקבלת התנגדויות- לא התקבלה התנגדות.

פירוט הבניה המוצעת:

קומת מרתף

מוצעת קומות ת"ק המשמשות למרתף ואחסנה.

קומת קרקע

בקומה מוצעת הכניסה לבניין מכיוון רח' רבינו גרשום, מוצע לובי כניסה למלון וחללים למסחר.

קומה א'-גג

מוצעים חדרי מלון

קומת גג

מוצע גג רעפים תוך שימוש בחלל הגג לחדרי מלון ואזורים טכניים.

סה"כ = 20 חדרי מלון

סטייה ניכרת

התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

קווי בניין

גובה בניין

מספר קומות

שימור

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

מיקום/קווי בניין - סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 1 " קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת "

סעיף 4.1.2 ז' 1 " קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בניין רגיל, ובקו נקודתיים לקו בניין עילי למרפסות. "

המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים.

גובה הבניה- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ז' 2. " גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 ובטבלה מס' 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת "

ע"פ טבלה 5 מותר : 21.13 מ' מעל הכניסה הקובעת

ע"פ נספח הבינוי מותר : פ.ב. +18.78 מ' גובה סופי גג רעפים +21.51 מ'

מוצע בהתאם לנספח הבינוי.

מס' קומות- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 3 " מספר הקומות בבניין הינו מחייב, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת "

ע"פ טבלה 5 מותר : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

הערה 1 לטבלה : 5 קומות וחלל גג רעפים בשימוש. מוצע כמותר

סעיף 4.1.2 א'

1. תותר תוספות בניה בקומת כניסה קיימת.

2. תותר תוספת חמש וחצי קומות חדשות מעל הבניין הקיים, עבור יח"ד חדשות.
מוצעת השלמת קומה הראשונה הקיימת לשימור ומעליה קומות חדשות למלונאות.

שימור- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ב' 4 " נספח הבינוי הינו מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים. כל שינוי יחשב סטיה ניכרת."

הבניין הקיים מוצע לשימור בהתאם למוצע בנספח הבינוי, התקבל אישור שימור לבינוי המוצע.

שימושים

סעיף 4.1.1. מגדיר שימושים מותרים במבנה למגורים, מלונאות ומסחר, מוצעים חללי מסחר בקומת הכניסה ויחידות מלונאיות בקומות העליונות.

מסחר

סעיף 4.1.2 א' 4 " קומת הקרקע בבניין תשמש למסחר"

סעיף 4.1.2 י"ב " חזית מסחרית

1. קומת הקרקע בבניין תשמש למסחר.

2. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.

3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,"

מוצעים חללים למסחר בקומת הקרקע ולובי הכניסה למלון.

ע"פ תשריט התב"ע חזית הבניין לרח' רבינו גרשום הינה חזית מסחרית, מוצע חלל למסחר ולובי הכניסה למלון בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

תמהיל יח"ד

סעיף 4.1.2 א' 6 " שטח יח"ד חדשות למגורים לא יעלה על 65 מ"ר. " הבינוי המוצע משמש ליחידות מלונאיות.

גג

סעיף 4.1.2 ח' "בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון

התכנוני טעון אישור מהנדס העיר" מוצעים קולטי שמש על באזורי הגג הטכני, התקבל אישור אד' העיר לבקשה.

מיגון

סעיף 4.1.2 ט' 8 " פתרון המיגון עבור דירות קטנות יהיה ממ"ד ועבור חדרי מלון יהיה ממ"ק, בהתאם לחוק תכנון ובניה וכתנאי להיתר בניה" – הפתרון המבוקש בבקשה הוא מקלט בקומה התת"ק

פורסמה הקלה מהוראות תב"ע מס' 940452 לסעיף 4.1.2 l8 בדבר בנית מקלט במקום ממ"קים

מי נגר

סעיף 4.1.2 ב' 2 " ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג סכמה המציגה עמידה בתנאי הסעיף

מס' חדרי מלון

ע"פ טבלה 5 מותר : 20 יח"ד מוצע : 20 יח' מלונאיות- כמותר

תכסית

ע"פ טבלה 5 מותר : 76.87% מתא שטח

שטח המגרש 183 מ"ר, מוצע : קומת הקרקע מוצעת בתכסית של 66.58, במסגרת המותר

שטחי בניה

עיקרי ע"ק מותר : 719 מ"ר מוצע : 644.12 מ"ר נותרו : 74.88? מ"ר

שרות ע"ק מותר : 141 מ"ר מוצע : 124.72 מ"ר נותרו : 16.28? מ"ר

שרות ת"ק מותר : 93 מ"ר מוצע : 28.39 מ"ר נותרו : 64.61? מ"ר

מרפסות מותר : 31 מ"ר מוצע : 31.44 מ"ר ישנם מרפסות שלא חושבו בשטחי הבניה- יש לצמצם ולעמוד בסך שטחי מרפסות.

מפלס הכניסה

ע"פ נספח הבינוי מפלס הכניסה $0.00 = 775.99$ מוצע כמותר

חניון

לא מוצעת חניה במגרש, בהתאם לחוו"ד מח' הסדרי תנועה מיום 06.03.2023 - מובא להכרעת הוועדה -

"להחלטת הוועדה המקומית

מוצע מלונאות (20 חדרים) נדרש ע"פ תקן 4 מק"ח
בהתאם לסעיף 14.5.4 רשאית הוועדה לפטור בביניים המיועדים שימור".

בקרה הנדסית

סעיף 4.1.2 י"א "היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המסנה לפי הוראות ת"י
413"

התקבל אישור לחיזוק המבנה בהתאם לתקן מיום 27.12.2023

שלביות ביצוע

סעיף 7.1

שלב 1 - מציג שלביות ביצוע בהינף אחד

מימוש התכנית :

תוקף התכנית 15 שנים מיום אישורה

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "בר שלום משה" בשלב פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתנאים מתאריך 02.04.2023 .

חוות דעת מח' הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 28.03.2023 .

להחלטת הוועדה המקומית

מוצע מלונאות (20 חדרים) נדרש ע"פ תקן 4 מק"ח
בהתאם לסעיף 14.5.4 רשאית הוועדה לפטור בביניים המיועדים שימור

חוות דעת מח' תברואה

התקבל אישור מח' תברואה בתאריך 18.04.2023 .

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 05.06.2024

חוות דעת אד' העיר

התקבל אישור מח' אד' העיר מתאריך 31.05.2023

עצים – אישור מח' שפ"ע

התקבל אישור מחלקת שפ"ע מתאריך 27.04.2023

חוות דעת מח' שימור

התקבל אישור מח' שימור מתאריך 16.06.2024

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה לאחר הכרעת הוועדה בעניין חניה כמפורט בחוות הדעת, מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי
11/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

940452 תחילת תוקף : 11/06/2022 ייעוד הקרקע : מבקשים בקשה להקמת מלון ומסחר בן 6 קומות ע"ג קומה ת"ק, סה"כ מוצעים 20 חדרי מלון. ברחוב רבינו גרשום 13, שכונת הבוכרים ע"פ תב"ע 940452 בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה פרט למחסור במק"ח. מוצע מלונאות (20 חדרים) נדרש ע"פ תקן 4 מק"ח בהתאם לסעיף 14.5.4 רשאית הוועדה לפטור בביניים המיועדים שימור. עפ"י המלצת מח' הס' תנועה- הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין זה.		
הקלה מהוראות תב"ע מס' 940452 לסעיף 4.1.2 l8 בדבר בנית מקלט במקום ממ"קים	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5

6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור סופי מח' שפ"ע
16	הטמעת מודל מפורט בבית המודל
17	יש לאשר תכנית תאורה להעתקה זמנית, ומצב סופי -במחלקת תכנון- מאור

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

לאחר הכרעת הוועדה בעניין חניה כמפורט בחוות הדעת, מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0178.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בניין חדש בהתאם לתב"ע 1037217
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פילץ אליסף
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קלואזר 14, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30118	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1037217	תחילת תוקף	08/04/2023			
1037217	תחילת תוקף	08/04/2023			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

ברחוב קלואזר שבשכונת תלפיות, קיים מגרש ריק בו מבקשים בניית בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק, סה"כ 22 יח"ד, עפ"י תב"ע 1037217.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית מס' 1037217 אשר הופקדה ביום 11.06.2022 ותחילת תוקפה ביום 20.03.2023

התב"ע כוללת: תקנון, תשריט ונספח בינוי מנחה

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות ולא בוצע כל הליך פרסומי

פרוט הבקשה :

קומות חניון 3-1

מוצעות 3 קומות חניון ת"ק במלואן הכוללות מקו"ח, מחסנים, חדר מדרגות ומעלית, הכניסה לחניון מוצעת מחזית מזרחית, מכיוון רח' קלוזנר.

קומת כניסה- מפלס 0.00 :

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין מחזית מזרחית מכיוון הרחוב אל לובי ראשי,

בנוסף, מוצעות 4 יח"ד בקומה הכוללות ממ"ד וחצר

קומות א-ה- מגורים :

בקומות אלו מוצעות 4 יח"ד בקומה למעט בקומה ה' בה מוצעות 2 יח"ד. כל יח"ד כוללת ממ"דים ומרפסות.

קומת גג :

מוצעת יציאה מחדר המדרגות לגג טכני בו מוצעים קולטי שמש ומזגנים.

סה"כ מוצעות 22 יח"ד

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2.ג' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

1. קווי בניין

2. שטחי בניה

3. גובה המבנה ומס' קומות

להלן פרוט לנושאים הנ"ל :

1. מיקום- קווי בניין- סטייה ניכרת :

התקבל תיק מידע מס' 5374/3202 הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין, קו הבניין סומן באדום קו הבניין הת"ק סומן בכחול וקו הבניין העילי סומן בירוק.

עפ"י סעיף 6.1 : 1. תותר בניית מרפסות בחזית דרומית בתחום קווי הבניין, בחזיתות האחרות תותר בניית מרפסות מעבר לקווי הבניין עד לעומק של 2 מ' למרפסת

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

מוצעות מרפסות החורגות מקווי הבניין בחזית הצפונית ובעומק של עד 2 מ' למרפסת- כמותר

וכן מוצעות חצרות אנגליות לאורור החניונים מעבר לקווי הבניין ברוחב של עד 1.5 מ' כמותר בהתאם לסעיף (3) 4.09. בתקנות לעניין בניה מותרת במרווחים.

2. שטחי בניה- סטיה נכרת :

עיקרי :

ע"ק מותר : 1098 מ"ר ע"ק מוצע : 5.1109 מ"ר נותרו : 33.6 מ"ר

שירות :

ע"ק מותר : 428 מ"ר ע"ק מוצע : 421.41 מ"ר נותרו : 6.59 מ"ר

ת"ק מותר : 1940 מ"ר ת"ק מוצע : 1259.16 מ"ר נותרו : 680.84 מ"ר

שטחי מרפסות :

שטח מרפסות גג לא מקומות- מותר : 100 מ"ר מוצע : 99.05 מ"ר- כמותר

שטח מרפסות זיז לא מקורות- מותר : 52 מ"ר מוצע : 36.99 מ"ר-כמותר

שטחי מרפסות זיז מקורות- מותר : 178 מ"ר מוצע : 142.89 מ"ר- כמותר

3. גובה הבנייה - סטיה ניכרת

מותר : 21 מ'

מוצע : 21 מ' -כמותר

עפ"י הערה 1 לטבלה 5 : "מעבר לגובה זה תותר יציאה לגג והתקנת מעקה בטיחות תקני ומערכות. תותר

סטיה של 50 ס"מ"

מס' קומות- סטיה נכרת :

מותר : 6 קומות מעל 3 קומות ת"ק

מוצע : 6 קומות מעל 3 קומות ת"ק- כמותר

מס' יח"ד :

מותר : 22 יח"ד

מוצע : 22 יח"ד- כמותר.

חניה

סעיף 4.1.2.ב. קובע הוראות לעניין חניה כדלהלן :

1. החניה תהיה ת"ק במלואה- מוצע כמותר.

2. יתוכננו 3 מקו"ח עבור אורחים אשר לא ישויכו ליח"ד אלא ישרתו את אורחי כלל יח"ד.

3. הקירות ביציאה מרמפת החניה יהיו בגובה שאינו עולה על 1 מ' לאורך של 1.5 מ' מכיוון הכניסה לרמפה לצורך שמירה על משולשי ראות ביציאה מהרמפה ביחס להולכי הרגל על המדרכה"- מוצג כמותר

בתאריך : 24.08.2023 התקבל אישור חניה לפיו : אין התנגדות לתכנית, מוצע 19 מקו"ח, דרישת תקן 3+22 מקו"ח, 3 מקו"ח נוספים בהתאם להוראות תב"ע 1037217 יש לשלם קרן חניה כללית עבור 6 מקו"ח חסרים"

תכנית החניה לא תואמת לתכנית חניה מאושרת- יש להתאים.

מפלס ה-0.00

מותר עפ"י נספח בינוי : +798.80

מוצע : +798.80- כמותר

מרפסות

סעיף 4.1.י"א קובע הוראות לעניין מרפסות כדלהלן :

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

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

וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין

3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין

עפ"י סעיף 6.1.1 : 1. תותר בניית מרפסות בחזית דרומית בתחום קווי הבניין, בחזיתות האחרות תותר בניית מרפסות מעבר לקווי הבניין עד לעומק של 2 מ' למרפסת"

מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות בהתאם לנספח הבינוי.

מחסנים :

מוצעים 12 מחסנים ת"ק עבור 22 יח"ד,

זיקת הנאה :

עפ"י סעיף 4.1.2.1.4.1.2 : "זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תהא כמסומן בתשריט בקווקו אדום לצד הדרך המאושרת"- השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי מפותח בהתאם- כנדרש

גגות :

עפ"י סעיף 4.1.2.1.4.1.2 : "בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה"- מוצגים קולטים על הגג- כנדרש.

מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1.2.1.4.1.2.ט. : "יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש..."

הוצג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה

שלביות הביצוע-

עפ"י סעיף 7.1 : "הבנייה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים"- עומדים בדרישה

מימוש התכנית :

"זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה"- התכנית אושרה ביום : 27.07.2023. 20.03.2023 זמן למימוש תכנית זו עד ליום 20.03.2033

אישורים:

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך: 19.07.2023

הסדרי תנועה:

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 24.08.2023

איכות הסביבה:

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 01.08.2023

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 23.05.2023

מחלקת תברואה:

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 20.07.2023

מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך: 02.08.2023 לפיו: "הבקשה משוחררת לדיון בלבד, תנאי להוצאת היתר- יש להשלים הנחיות לתכנון פיזי ולקבל אישור סופי במחלקה".

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקש, "אליאסף פילץ" בעל הזכות בנכס.

שימור

התקבל אישור שימור במייל בתאריך 27.8.2023 – ראה ארכיב אופטי

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים.

לאחר ההכרעה, המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בתנאים, יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה המעודכנת טרם העברה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית בתאריך 03.09.2023 נידון התיק ברשות הרישוי והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתאים, כעת, מובא התיק לדיון בוועדת המשנה לאחר שינויים בתוכנית, והוספת מעלית רכב שלגביה פורסמה הקלה. השינויים המבוקשים: שינוי הכניסה לחניון המתוכנן ע"י מעלית רכב, שינויים בשטחי מרפסות ובהיקף הבניה שבקומה 6. מעלית הרכב מוצעת במרווח, מעבר לקו הבניין הצפוני אך מוצעת שטוחה ללא מבנה בולט, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 בו פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי בדבר שינוי במיקום מעלית רכב ומיקומה במרווח הצפוני הצידי עד גבול מגרש" תום מועד להגשת התנגדויות: 02.07.2024 - הוגשו 4 התנגדויות. ההתנגדויות מתייחסות לבניית מעלית הרכב הצמודה לבניין המגורים במגרש הצמוד, דבר שיגרום לפגיעה באיכות חיי הדיירים.	11/09/2024	חוות דעת תכנונית
הקלה מנספח בינוי בדבר שינוי במיקום מעלית רכב ומיקומה במרווח הצפוני הצידי עד גבול מגרש	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות עפ"י הערות בתכנית a.	03/09/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית ברחוב קלוזנר, בשכונת תלפיות, קיים מגרש ריק בו מבקשים בניית בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק, סה"כ 22 יח"ד, עפ"י תב"ע 1037217.	27/08/2023	חוות דעת תכנונית

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות		
בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית.		
יש לתקן תכניות בהתאם להערות שבתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה		
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה	27/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
יש לתקן תוכניות עפ"י הערות בתכנית 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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחר להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	אישור חדר טרפו כפוף לאישור איכות סביבה	13
	אישור מחלקת דרכים סופי	14
	אישור יחידת השימור במערכת (ראה מייל בארכיב האופטי)	15
	אישור אדריכל העיר סופי על השינויים שנעשו בתוכניות	16

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

לאחר ההכרעה, המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בתנאים, יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה המעודכנת טרם העברה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0400.00</u>
מספר סידורי	<u>9</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' דרכי ס

עפ"י סעיף 6.2: "לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ואו 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 ובחתכ 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		
12/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	לאחר שהוגשה התייחסות מטעם היזם לנושאים שהועלו בדיון.
12/09/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית בהמשך לדיון שהתקיים בוועדה בתאריך 8.8.2023, ביקשה הוועדה התייחסות להצגת דרכים חלופיות לדרכים שנחסמות לתקופת הביניים וכן להשיב לטענות המתנגדים בכתב. התקבלה התייחסות מטעם היזם לכלל הנושאים, על כן בקשה זו חוזרת לדיון נוסף להכרעת הוועדה.
04/09/2024	דיון בועדת משנה	

הבקשה ירדה מסדר היום, על המבקשים להציג דרכים חלופיות לדרכים שנחסמות גם לתוקפת הביניים. וכן להשיב לטענות המתנגדים בכתב. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי.		: להוציא הסעיף מסדר היום
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	25/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
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 לבניוי.	25/08/2024	חוות דעת תכנונית

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית		
אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ותיקונים כמפורט בתיאור הבקשה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
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 תוש"ה לבקשה	15

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

לאחר שהוגשה התייחסות מטעם היזם לנושאים שהועלו בדיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2021/0022.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה ע"ג שני מבנים לשימור במסגרת תכנית 101-10038 0704106 לפי סעיף 13 ל תמ"א 38 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוטיק המעלות בע"מ הלל
עורך הבקשה	אדריכל רוזנשיין מטיו אהר
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

המעלות 3 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30042	10	לא
30042	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
188912	תחילת תוקף	04/02/2017			
ג30042	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30042	תחילת תוקף	16/07/1959			
704106	תחילת תוקף	03/11/2020			

תאור הבקשה

ברחוב המעלות שבמרכז העיר, קיימים 2 מבנים לשימור בני 2 קומות המשמשים למגורים ומסחר.

בבקשה זו מבקשים תוספת למגורים ולמסחר הכוללת 6 קומות ע"ק מעל 2 קומות ת"ק, סה"כ 32 יח"ד, במגרש 1 על פי תב"ע 704106.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית 704106 אשר הופקדה ביום 30.05.2019 ותחילת תוקפה מיום 3.11.2020 תכנית זו

כפופה לתכנית 188912 אשר אושרה ביום 04.02.2017.

התב"ע כוללת: תקנון, תשריט ונספח בינוי מחייב לנושא השימור לרבות לעניין שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: גובה הבנייה, קווי בניין, הוראות שימור, שימוש מסחרי בקומת הקרקע, הבלעת קומה 6 בגג הרעפים, העניינים המחייבים בנספח הבינוי

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

להלן תיאור מפלסי המבנה:

קומת מרתף 2-

מוצעת קומת מחסנים הכוללת 21 מחסנים, הגישה לקומה דרך חדר מדרגות ומעלית.

קומה 1-

בקומה זו מוצעות 2 יח"ד עם חצר, מחסנים, ממ"ק וחדרים טכניים.

קומת כניסה:

מתוכננת כניסה מצפון, מכוון רחוב המעלות אל רחבת כניסה וממנה מוצעות כניסות למסחר ולמגורים.

בקומה זו מוצע שטח מסחר הנוסף למסחר הקיים וכן, מוצע חדר מדרגות חדש.

קומה א:

מוצע שינוי פנימי בקומה הקיימת הכוללת תוספת ממ"דים וחדרים מחוזקים לדירות, בתכנון המוצע מבקשים תוספת יח"ד ותוספת מרפסות המהוות כניסה לדירות.

קומות ב-ד:

קומות אלו הן קומות חדשות הכוללות 7 יח"ד בקומה

קומה ה:

מוצעות 4 יח"ד בקומה ושטח שרות לשימוש הבריכה שבקומת הגג

קומת גג:

מוצעת מרפסת גג עם בריכה לשימוש הדיירים. וכן מוצע שטח מתחת גג הרעפים להסתרת דודי שמש

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2.ה' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

א. גובה הבנייה ומס' הקומות כמצוין בנספח הבינוי

ב. קווי בניין

ג. הוראות שימור כמפורט בסעיף 4.1.2.ג'

ד. גינון החצר, איסור קירוי החצר ואיסור חניה במגרש

ה. שימוש מסחרי בקומת הקרקע

ו. קומה 6 תהיה מובלעת בגג רעפים בדומה לקומה 5 בתכנית 188912 ובהתאם לנספח הבינוי

x200f# . נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור x200f#

להלן התייחסות לנושאים המפורטים :

גובה הבנייה - סטייה ניכרת

מותר : 24.84 מ'

מוצע : 24.85 + - כמותר

מס' קומות - סטייה ניכרת

מותר : 6 קומות ע"ק, 2 קומות ת"ק

מוצע : 6 קומות ע"ק , 3 קומות ת"ק- כמותר

מיקום – קווי בניין - סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2020/6871 הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין, קו הבניין סומן באדום וקו הבניין העילי סומן בכחול- בבקשה לא סומנו קווי בניין עיליים- יש לסמנם בהתאם למפת המדידה שבתיק המידע,

עפ"י ההערה 1 לטבלה 5 רשום כי "יותר בת"ק מעבר לקו הבניין מבנים ומעברים למערכות טכניות ובקומת הקרקע חדר אשפה מעבר לקו הבניין"- חדר האשפה מוצע מעבר לקווי הבניין- כמותר.

מעבר לכך, נראה כי לא קיימת חריגה מקווי הבניין אך יש להשלים הסימון ולוודא עמידה בסעיף זה- סומן כנדרש הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין

הוראות שימור – סעיף סטייה ניכרת-

סעיף 4.1.2.ה קובע סטייה ניכרת לעניין הוראות שימור כמפורט בסעיף 4.1.2.ג'

התקבל אישור מח' השימור בתאריך 04.12.2022, להלן נוסח האישור :

".....לאחר אישור בתנאים שניתן ע"י מחלקת שימור ב-26.06.2022 שכלל הסתייגויות, הוחזרה הבקשה למחלקת שימור לצורך תיקונים. לאחר השלמת התיקונים ניתן לאשר את הבקשה בתנאים שלהלן.

אם זאת, נציין כי לא תוקנו קומת הגג והגג מעל הבניין ברח' המעלות 3 כפי שביקשנו בהתאם להוראות התב"ע. לתשומת לב וועדה מקומית- קיימות סתירות בתב"ע בין ההוראות לנספח הבינוי הנוגעות לתכנון קומת הגג-

בהיתר המוצע מבוקשת קומה שישית מלאה ומעליה גג רעפים בעל 2 שיפועים ושני גמלונים וזאת בהתאם לנספח הבינוי של תב"ע 704106. עם זאת, בהוראות תכנית זו נכתב במפורש בסעיף 4.1.2.ה' 6 (סטייה ניכרת) שהקומה השישית תהיה קומה מובלעת בגג וצריכה להבנות כמו שנקבעה בתכנית קודמת 188912 ובהתאם לנספח הבינוי של תכנית קודמת. כך גם קובעת חו"ד משפטית של עו"ד דניאל ליבמן. לפיכך יש לתכנן לפי תב"ע קודמת 188912 דהיינו קומה חמישית מובלעת בגג רעפים בעל 4 שיפועים, כשגובה הקיר של הקומה הוא 1.8 מ' עד מדלפות הגג. תכנון הקומה עפ"י תב"ע 188912 נקבע מסיבות מרקמיות- ע"מ לאפשר מראה נמוך יותר (ע"ע דיון בוועדה מחוזית בתב"ע 704106)- קומה אחרונה נמוכה ושיפועים במקום גמלונים (הגמלונים מייצרים גובה נוסף לכיוון הרחובות המלך ג'ורג' וסמטת ריבלין. נציין גם שגמלונים אינם אופייניים לבניה במרכז העיר).

עיצוב הגג- מוצע כביכול גג בעל 2 שיפועים. בפועל מדובר בשיפוע אחד. הצד השני פתוח לגמרי וכולל תשתיות הבולטות ממנו כלפי מעלה... נדרש גג רעפים ע"ג המבנה כולו כשהתשתיות על הגג יהיו מוצנעות מתחתיו. ניתן לתכנן חלונות במישור הגג במידות מקובלות או להשתמש ברעפי איוורור.

-המדרגות ההיסטוריות לשימור בדרום- מערב בחלקה- יש לבחון אפשרות לשנות מעט את צורת חדר המדרגות המוצע ע"מ לשמור את הדלתות המיוחדות ופרטיהן.

-יש לסמן עצים לשימור באדום.

במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.

נרשמו תנאים שיירשמו בהיתר, תנאי לקבלת טופס 2 ו-4.

יש לתקן את קומת הגג בהתאם לדרישת התב"ע וכן, יש לעמוד בשאר תנאי מחלקת שימור - התקבל אישור עדכני בתאריך 28.03.2023 ממח' שימור לעניין הגג, מוצע גג בהתאם למוצע בהוראות התכנית.

ד. גינון החצר, איסור קירוי החצר ואיסור חניה במגרש- סטייה ניכרת :

בסעיף 4.1.ז'. רשום כי : "החצר תהא מגוננת ותכלול מקומות ישיבה, לא יותר קירוי החצר"-

מוצעת חצר מרוצפת עם גינון לא מקורה- למעט קירוי שע"י מרפסת קיימת.

יש לתכנן מקומות ישיבה כנדרש. - תוקן

חניה

לא מוצעת חניה בתחום המגרש.

התקבל אישור חניה מתאריך 18.10.2021 לפיו: "אין התנגדות לתכנית

מוצע הריסה ובניה של 33 יח"ד קטנות מ-45 מ"ר, לא נדרשת התקנת מק"ח (סעיף 14.1.6)"

ובסעיף 1.2.4.ב. רשום כי: "לא תותר חניה בתחומי המגרש"

ה. שימוש מסחרי בקומת הקרקע- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 4.1.ה.5. "שימוש מסחרי בקומת הקרקע- כל סטיה מכך תחשב סטיה נכרת"-

שטח המסחר מוצע בקומת הקרקע-כנדרש.

ו. קומה 6 תהיה מובלעת בגג רעפים בדומה לקומה 5 בתכנית 188912 ובהתאם לנספח הבינוי- סטיה נכרת

בנספח הבינוי של תב"ע 704106 החדשה, קומת שישית אינה מוצעת מובלעת אלא קומה מלאה ומעליה גג משופע-

בנספח הבינוי של תב"ע 188912 קומה חמישית מוצעת מובלעת במלואה.

ישנה סתירה בין הוראות תכנית 704106 לבין נספח הבינוי.

הקומה השישית בבקשה תואמת לנספח הבינוי של תב"ע 704106.

בהתאם להחלטת היועץ המשפטי עו"ד דניאל ליבמן:

"למקרא סעיף 4.1.2 ה' 6 להוראות תוכנית 704106 במלואו ולפי תכליתו, המילים "ובהתאם לנספח הבינוי בתוכנית זו" מתייחסים לתוכנית הקודמת 188912 כלומר קומה 6 שנוספת בתוכנית 704106 היא קומה מובלעת בגג רעפים וצריכה להיבנות כמו שנקבעה לבינוי הקומה החמישית בתוכנית 188912 (שם הייתה הקומה העליונה).- מוצע כמותר.

ז. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור

עניין השימור נבחן למעלה

מס' יח"ד

מותר: 33 יח"ד

מוצע: 32 יח"ד- כמותר

שטחי בניה - המוצגים ע"י עורך הבקשה: (קיים+מוצע)

מגורים ומסחר:

עיקרי:

ע"ק מותר: 1215 מ"ר ע"ק מוצע: 1160.12 מ"ר נותרו: 55 מ"ר

ת"ק מותר: 150 מ"ר ת"ק מוצע: 85.20 מ"ר נותרו: 64.80 מ"ר

שירות:

ע"ק מותר: 1000 מ"ר ע"ק מוצע: 811.41 מ"ר נותרו: 188.59 מ"ר

ת"ק מותר: 460 מ"ר ת"ק מוצע: 391.79 מ"ר נותרו: 68.21 מ"ר

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות בהתאם לנספח הבינוי.

שטחי מרפסות בהתאם לטבלה 5-

שטח מרפסות מקורות מותר - 75 מ"ר

קיים + מוצע: 82.79 מ"ר - חריגה של 7.79 מ"ר

שטח מרפסות לא מקורות מותר: 40 מ"ר

קיים + מוצע: 45.37 מ"ר - חריגה של 5.37 מ"ר

שטח מרפסות גג מותר: 185 מ"ר

קיים + מוצע: 105.59 מ"ר - נותרו 79.41 מ"ר

שטחי המרפסות יקוזזו משטחים עיקריים נותרים בסך של- 13.16 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים ע"ק נותרים- 41.84 מ"ר

מחסנים:

מוצעים 24 מחסנים עבור 32 יח"ד בקומות המרתף,

ככלל יש לתכנן מחסן לכל יח"ד ככל שניתן.

בריצה :

בקומת הגג מוצעת בריצה לשימוש דיירי הבניין בהתאם לנספח הבנוי.

שטח מותר עפ"י תב"ע: 32 מ"ר

מוצע: 36.70 מ"ר- חריגה של 4.70 מ"ר- צומצם ל-31.92 מ"ר

עיצוב אדריכלי :

בסעיף 4.1.4 ז' רשום כי: "לא תותר פתיחת פתחים בקיר המבנה הדרומי, המוצע בקו 0"-

לא מוצעים פתחים חדשים בחזית דרומית במבנה הדרומי, מוצעים חלונות דמי בלבד,

עצים בוגרים :

סעיף 4.1.4 ט"ו: "כל העצים הבוגרים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם אן כל פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודות פיתוח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים".

נוהל בקרה הנדסית

התקבל דו"ח בקרה הנדסית החתום ע"י אינג' דייגו פרסובסקי, בסיכומו: "עקרונות התכנון המוצע במבנה ברח' מעלות 3-5 תואמים את דרישות ת"י 413 על חלקיו. לכן, אין כל מניעה מבחינתנו לקדם תיק זה במחלקת הרישוי, בהתבסס על נתוני התכנון, רישום הערות וביצוע עדכונים בתכניות עפ"י סעיף 8 בחו"ד הנדסית שנתנה בתיק זה, כתנאי להיתר"

בסעיף 8 בחו"ד רשום כי- "דיירי המבנים יפוננו מתחילת העבודות ועד סיומן וקבלת טופס 4".

מי נגר :

סעיף 4.1.4 ט"ז רשום כי: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"

יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה- הוצג חישוב

שלביות הביצוע-

עפ"י סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים"- עומדים בדרישה

אישורים :

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך : 28.12.2021

שימור :

התקבל אישור מח' השימור בתאריך : 04.12.2022

הסדרי תנועה :

בתאריך 18.10.2021 התקבל פטור מדרישת חניה במגרש

איכות הסביבה :

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך : 29.06.2022

התקבלו תנאים מקדימים נוספים בהתאם לרפורמה בחוק התכנון והבניה

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י הבעלים והמבקשים "בוטיק המעלות בע"מ"

מידע קודם

מתאריך	
12/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
12/09/2024	חוות דעת תכנונית
29/06/2023	דיון ברשות הרישוי

יש להתאים תכנית גג בהתאם לאישור מח' שימור והוראות התכנית תנאי להוצאת ההיתר הוא עמידה בתנאי יחידת השימור מיום 28.3.2023 וקבלת אישורם הסופי.		: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה יש להתאים תכנית גג בהתאם לאישור מח' שימור והוראות התכנית תנאי להוצאת ההיתר הוא עמידה בתנאי יחידת השימור מיום 28.3.2023 וקבלת אישורם הסופי.	11/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 704106 תחילת תוקף : 03/11/2020 ייעוד הקרקע : עירוני מעורב הבקשה הורדה מסדר היום בתאריך 27/12/22 לבקשתם היזם לצורך תאום מול מח' שימור. לאחר שהתקבל אישור יחידת השימור מיום 28.3.2023 (ראה ארכיב אופטי), הבקשה מובאת לדיון נוסף. מדובר בבקשה ברחוב המעלות שבמרכז העיר, במקום בו קיימים 2 מבנים לשימור המשמשים למגורים ומסחר, בני 2 קומות. בבקשה זו מבקשים תוספת למגורים ולמסחר הכוללת 6 קומות ע"ק מעל 2 קומות ת"ק, סה"כ 23 יח"ד, במגרש 1 על פי תב"ע 704106 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.	11/06/2023	חוות דעת תכנונית

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית יש לתקן תכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה בתאום עם בוחן רישוי		
לצורך תאום בדיקת מול מחלקת השימור .	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה	19/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית ברחוב המעלות שבמרכז העיר, קיימים 2 מבנים לשימור המשמשים למגורים ומסחר, בני 2 קומות. בבקשה זו מבקשים תוספת למגורים ולמסחר הכוללת 6 קומות ע"ק מעל 2 קומות ת"ק, סה"כ 23 יח"ד, במגרש 1 על פי תב"ע 704106 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית למעט תכנון קומת הגג בהתאם לסעיף 6.4.1.2. ובהתאם לחו"ד משפטית המפורטת בתאור הבקשה, יש לתקן תכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה בתאום עם בוחן רישוי	06/12/2022	חוות דעת תכנונית
	14/01/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	יש לעמוד בתנאי מחלקת שימור מיום 28.3.2023 ולקבל את אישורם הסופי להיתר.	12

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0020.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג +מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרגלית תמר
עורך הבקשה	פינקל מרים
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

מזל מאזניים 12 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
א3340	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994			
א3340	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994			
ב3340	תחילת תוקף	14/03/1991			
5/53/05	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת, הופקו היתרים כדלהלן :

ביום 13.02.2023 הופק היתר בנייה בתיק בניין 2021/002.00 עבור הרחבת בנייה. סה"כ בהיתר זה אושרו 43.30 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 28.06.2022 הופק היתר בנייה בתיק בניין 2017/1033.01 עבור הרחבת בנייה וכן מרפסת. סה"כ בהיתר זה אושרו 56.60 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 16.01.2022 הופק היתר בנייה בתיק בניין 1999/894.04 עבור הרחבת בנייה. סה"כ בהיתר זה אושרו 42.20 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 08.08.2021 הופק היתר בנייה בתיק בניין 2015/323.02 עבור הרחבת בנייה, ממ"ד ומרפסת. סה"כ בהיתר זה אושרו 3.63 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 20.01.2021 הופק היתר בנייה בתיק בניין 2017/200.00 עבור הרחבת בנייה. סה"כ בהיתר זה אושרו 7.05 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 17.09.2020 הופק היתר בנייה בתיק בניין 2013/934.01 עבור בניית מרפסת.

ביום 22.07.2020 הופק היתר בנייה בתיק בניין 2015/17.01 עבור בניית מרפסת.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב מזל מאזניים 12, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30627 , חלקה : 21.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות וחדרים על הגג, בעל 2 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות :

עבור יח"ד מספר 5 :

במפלס +5.60 לחזית מזרחית, אחורית, מוצעת מרפסת זיז. בנוסף לשינויים פנימיים.

במפלס +8.40 מוצע חדר על הגג וכולל מרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"תוספת מרפסת בעומק 2 מ' ועד 40% מהמרווח – לצורך שיפור אדריכלי".

"ניצול זכויות עודפות בתב"ע".

"שינוי מנספח בינוי – לצורך שיפור אדריכלי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/07/04 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

	מתאריך	

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסת זיז : הוגשה תכנית מתוקנת b בה ניתן לראות כי הוטמעו פרטי בנייה, אולם פרט המעקה אינו תקין. על עורך הבקשה לתקן פרט מעקה.	29/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/05 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה מיום 02.01.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. הוגשה תכנית מתוקנת b והיא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות כפי החלטת וועדה : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומרפסת זיז המוצעת אינה עומדת במדיניות המחלקה לעניין צמדים ואף תכנית הצל איננה נותנת מענה לדירות שמתחת למרפסות סוכה, לאחר תיקון התכנית התיק יעלה לדיון נוסף. התייחסות האגף : התייחסות בגוף חו"ד.	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

מרפסת גג : מאחר ומרפסת הגג המוצעת "כולאת" שטח בהמשכה ללא גישה, יש לבצע תכנון מחודש למרפסת הגג מול ראש צוות בכך שתינתן לכלל הדיירים גישה לגג ולמערכות הטכניים. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b בה ניתן לראות כי בוצע תכנון מחודש המאפשר גישה לכלל הדיירים, הגם שלתכנון המחודש התקבל אישור ראש צוות. מרפסת זיז : נוהל מחלקתי : מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה בודדת בחזית ואף תכנית הצל איננה נותנת מענה עבור מרפסות סוכה ליח"ד שמתחת, יצוין כי ליח"ד בקומה א' אין אפשרות אחרת לסוכה פרט למרפסת זיז, על כן מרפסת זיז המוצעת בבקשה איננה עומדת במדיניות המחלקה – על עורך הבקשה : - להמציא מרפסות בצמדים או מרפסת דמה. - את תכנית הצל יש לתכנן למרפסות סוכה לדירות שמתחת בתיאום עם ראש צוות טרם פרסום. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b בה ניתן לראות כי עבור יח"ד הצמודה (מספר 6) מוצעת מרפסת דמה. תכנית הצל למרפסות סוכה תואמה ואושרה מול ראש הצוות. ביום 17.07.2024 הוחל במשלוח הודעות לעניין תכנית הצל. תום מועד להגשת התנגדויות : 08.08.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. הוגשה תכנית מתוקנת b בה ניתן לראות כי הוטמעו פרטי בנייה, אולם פרט המעקה אינו תקין. על עורך הבקשה לתקן פרט מעקה. מספר קומות : הוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע עבור ניצול זכויות עודפות בתב"ע ושינוי מנספח בינוי - לצורך שיפור אדריכלי כמספיק ולא יידרש פרסום נוסף למס' הקומות.		

התייחסות האגף : ללא שינוי מתכנית קודמת. בחינה עיצובית : - במעמד התכנון המחודש למרפסת הגג, יידרש אף עורך הבקשה בתיאום פתחי בנייה מול ראש צוות. - על עורך הבקשה להציג מתקני גג במפלס הגג, שכן לא ניתן להעלותם אל הגג החדש. - יש לצמצם את גובה מרפסת הזיז לכדי אבן 45 ס"מ ומעל מעקה תקני 1.10 מ' וזאת בהתאם להנחיות מרחביות (ראה סימון הערה בהרמוניקה a). התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b בה ניתן לראות פתחי הבנייה תוקנו והותאמו לדרישת ראש צוות. בתכנית b שהוגשה מוצגים מתקני הגג כפי הדרישה. רום מעקה - לא בוצע כפי המתבקש. עורך הבקשה נדרש בתיקון פרט המעקה. הערות גרפיות : על עורך הבקשה לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התייחסות האגף : ללא הערות גרפיות נוספות.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומרפסת זיז המוצעת אינה עומדת במדיניות המחלקה לעניין צמדים ואף תכנית הצל איננה נותנת מענה לדירות שמתחת למרפסות סוכה, לאחר תיקון התכנית התיק יעלה לדיון נוסף. מרפסת גג : מאחר ומרפסת הגג המוצעת "כולאת" שטח בהמשכה ללא גישה, יש לבצע תכנון מחודש למרפסת הגג מול ראש צוות בכך שתיתן לכלל הדיירים גישה לגג ולמערכות הטכניים. מרפסת זיז :	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

נוהל מחלקתי : מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה בודדת בחזית ואף תכנית הצל איננה נותנת מענה עבור מרפסות סוכה ליח"ד שמתחת, יצוין כי ליח"ד בקומה א' אין אפשרות אחרת לסוכה פרט למרפסת זיז, על כן מרפסת זיז המוצעת בבקשה איננה עומדת במדיניות המחלקה – על עורך הבקשה : - להמציא מרפסות בצמדים או מרפסת דמה. - את תכנית הצל יש לתכנן למרפסות סוכה לדירות שמתחת בתיאום עם ראש צוות טרם פרסום. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. מספר קומות : הוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע עבור ניצול זכויות עודפות בתב"ע ושינוי מנספח בינוי - לצורך שיפור אדריכלי כמספיק ולא יידרש פרסום נוסף למס' הקומות. בחינה עיצובית : - במעמד התכנון המחודש למרפסת הגג, יידרש אף עורך הבקשה בתיאום פתחי בנייה מול ראש צוות. - על עורך הבקשה להציג מתקני גג במפלס הגג, שכן לא ניתן להעלותם אל הגג החדש. - יש לצמצם את גובה מרפסת הזיז לכדי אבן 45 ס"מ ומעל מעקה תקני 1.10 מ' וזאת בהתאם להנחיות מרחביות (ראה סימון הערה בהרמוניקה a). הערות גרפיות : על עורך הבקשה לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3340 תחילת תוקף : 10/01/1994	13/12/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3340 א' תחילת תוקף 1990/11/26. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי, עקרוניים(חתכים 1: 250). עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון התכנית: "נספחים מס' 1 ו-2 הינם נספחי בינוי מנחים למעט מספר המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך." ללא פגיעה בנושא מחייב. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהתקבל מהמחלקה למידע תכנוני מיום 2022/07/31. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, למעט מרפסת הזיז במפלס +5.60 החורגת מקו בניין מזרחי בשיעור של 1 מטר. ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין החריגה מקו הבניין. שטחי בניה:		

שטח עיקרי : עורך הבקשה מציע הרחבת בנייה ע"י הוספת חדרים על הגג בשטח של 43.19 מ"ר מכוח : סעיף 9 ז' לתקנון תכנית 3340 א' המעניק 30 מ"ר על הגג. יתרת זכויות במגרש 421, תכנית 3340 א' שהוכחה למחלקה בסך של 13.3 מ"ר. סה"כ מותר בשטח של 43.30 מ"ר. שטח מרפסת גג : עורך הבקשה מציע 6.10 מ"ר למניין שטח מרפסות גג לא מקורות. מאחר ומרפסת הגג המוצעת "כולאת" שטח בהמשכה ללא גישה, יש לבצע תכנון מחודש למרפסת הגג מול ראש צוות. 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. מוצעת מרפסת זיז עבור יח"ד מספר 5 בשטח של 7.83 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 עבור יח"ד מספר 5 בעומק של 2 מטר – לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. מרווח : מותר : בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצע : חריגה של 1 מטר מקו בניין מזרחי. מרווח קיים של 3.00 מ' * 40% = 1.20 מטר. נוהל מחלקתי : נדרש שתהיינה מרפסות בצמידים ואף תכנית הצל לכלל		

המרפסות תהיינה עבור מרפסות סוכה. מוצע בבקשה : מרפסת זיז לא מקורה בודדת בחזית ואף תכנית הצל איננה נותנת מענה עבור מרפסות סוכה ליח"ד שמתחת, יצוין כי ליח"ד בקומה א' אין אפשרות אחרת לסוכה פרט למרפסת זיז, על כן מרפסת זיז המוצעת בבקשה איננה עומדת במדיניות המחלקה – על עורך הבקשה : - להמציא מרפסות בצמדים או מרפסת דמה. - את תכנית הצל יש לתכנן למרפסות סוכה לדירות שמתחת בתיאום עם ראש צוות טרם פרסום. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. מספר קומות : מס' קומות מותר : בסך של 3. מס' קומות קיים : בסך של 3. מס' קומות מוצע : $4 = 3 + 1$, האומנם עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית 3340 א' – חדר על הגג לא יחשב כקומה במניין הקומות, אך מאחר ומוצע בבקשה 13.30 מ"ר מעבר ל-30 מ"ר המותרים על גבי הגג עורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה תוספת קומה רביעית במקום 3 קומות המותר בהוראות התכנית. גבהים : עורך הבקשה מציג לתוספת רום של 11.70 מ'. עורך הבקשה מיישר גובה בהתאם לבנוי ביח"ד הצמודות. בחינה עיצובית : התקבלו לעניין השימוש בשטח המשותף חתימות כפי המתבקש. (גג הבניין) במעמד התכנון המחודש למרפסת הגג, יידרש אף עורך הבקשה בתיאום פתחי בנייה מול ראש צוות. על עורך הבקשה להציג מתקני גג במפלס הגג, שכן לא ניתן להעלותם אל הגג החדש. יש לצמצם את גובה מרפסת הזיז לכדי אבן 45 ס"מ ומעל מעקה תקני 1.10 מ' וזאת בהתאם להנחיות מרחביות (ראה סימון הערה בתכנית a)		

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומרפסת זיז המוצעת אינה עומדת במדיניות המחלקה לעניין צמדים ואף תכנית הצל איננה נותנת מענה לדירות שמתחת למרפסות סוכה, מעבר לכך תוספת שטח מעבר ל-30 מ"ר על הגג מהווה קומה נוספת בשונה מהוראות אשר עליה עורך הבקשה נדרש לפרסם הקלה. לאחר תיקון התכנית מהערות הצוות המקצועי התיק יופנה לפרסום ואף יעלה לדיון נוסף. שטחי בניה : שטח מרפסת גג : מאחר ומרפסת הגג המוצעת "כולאת" שטח בהמשכה ללא גישה, יש לבצע תכנון מחודש למרפסת הגג מול ראש צוות. מרפסת זיז : נוהל מחלקתי : מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה בודדת בחזית ואף תכנית הצל איננה נותנת מענה עבור מרפסות סוכה ליח"ד שמתחת, יצוין כי ליח"ד בקומה א' אין אפשרות אחרת לסוכה פרט למרפסת זיז, על כן מרפסת זיז המוצעת בבקשה איננה עומדת במדיניות המחלקה – על עורך הבקשה :	13/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

- להמציא מרפסות בצמדים או מרפסת דמה. - את תכנית הצל יש לתכנן למרפסות סוכה לדירות שמתחת בתיאום עם ראש צוות טרם פרסום. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. מספר קומות : עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית 3340 א' – חדר על הגג לא יחשב כקומה במניין הקומות, אך מאחר ומוצע בבקשה 13.30 מ"ר מעבר ל-30 מ"ר המותרים על גבי הגג עורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה תוספת קומה רביעית במקום 3 קומות המותר בהוראות התכנית. בחינה עיצובית : - במעמד התכנון המחודש למרפסת הגג, יידרש אף עורך הבקשה בתיאום פתחי בנייה מול ראש צוות. - על עורך הבקשה להציג מתקני גג במפלס הגג, שכן לא ניתן להעלותם אל הגג החדש. - יש לצמצם את גובה מרפסת הזיז לכדי אבן 45 ס"מ ומעל מעקה תקני 1.10 מ' וזאת בהתאם להנחיות מרחביות (ראה סימון הערה בהרמוניקה a). הערות גרפיות : על עורך הבקשה לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		
תוספת מרפסת בעומק 2 מ ועד 40% מהמרווח - לצורך שיפור אדריכלי ניצול זכויות עודפות בתב"ע - שינוי מנספח בינוי - לצורך שיפור אדריכלי	13/06/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

	5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	6	תשלום אגרת בניה
	7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסת זיז :

הוגשה תכנית מתוקנת b בה ניתן לראות כי הוטמעו פרטי בנייה, אולם פרט המעקה אינו תקין. על עורך הבקשה לתקן פרט מעקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2005/0397.07</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, תוספת מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנטטה יהודה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

המ"ג 35 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	15	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2204	תחילת תוקף	17/11/1976			
4831	תחילת תוקף	08/12/2000			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
575159	תחילת תוקף	12/09/2020			
9268	תחילת תוקף	17/11/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת הופקו היתרים כדלהלן :

ביום 14.07.2024 ניתן היתר עבור תוספת בנייה בתיק רישוי מספר 2005/397.02. סך השטחים שאושרו בהיתר זה : עיקרי- 181.26 מ"ר, שירות בסך 39.36 מ"ר ושטחי מרפסות בסך 24.10 מ"ר.

ביום 14.05.2023 ניתן היתר עבור תוספת בנייה, מחסנים ומרפסות בתיק רישוי מספר 2005/397.06. סך השטחים שאושרו בהיתר זה : עיקרי- 108.42 מ"ר, מרפסות בסך 36.50 מ"ר.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב המ"ג 35, שבשכונת רוממה. גוש : 30234 , חלקה : 15.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 8 קומות, בחלוקה של 4 קומות חלקיות מתחת למפלס ה- +0.00 ו- 4 קומות נוספות, מעל למפלס ה- +0.00. למבנה 2 כניסות וגג שטוח.

מצב מוצע :

במפלס 8.16- עבור יח"ד מספר 3 מוצעות מעטפות לחזית צפונית ודרומית.

במפלס 5.44- עבור יח"ד מספר 5 מוצעות מעטפות לחזית צפונית ודרומית.

במפלס 2.72- עבור יח"ד מספר 7 מוצעות מעטפות לחזית צפונית ודרומית.

במפלס +0.00 מוצעת מעטפת לכיוון צפון. עבור יח"ד מספר 9 מוצעת מעטפת לחזית דרומית.

במפלס +2.72 עבור יח"ד מספר 11 מוצעת הרחבת בנייה בחזית הצפונית והדרומית, הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי".

"הקלה לעניין שלביות ביצוע".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/07/30 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15. הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות, במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
29/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית :

נספח בינוי : מעטפת הבנייה עבור יח"ד מספר 9, במפלס +0.00, גדולה מהמותר לבינוי עפ"י נספח. יתרה מכך, המוצע בבקשה הנידונה יגרום לביטול "גשר" עפ"י נספח, אשר נועד לאפשר גישה נגישה לחדר המדרגות המשותף. לא ניתן לאשר גם ע"י פרסום הקלה. על עורך הבקשה להתאים את מפלס +0.00 בצד צפון, לנספח הבינוי במדויק. שטח בניה : שטח שירות : את השטח העולה על 12.00 מ"ר יש למנות תחת שטח עיקרי. אישור בקרה הנדסית : לא נמצא היתר מקור למבנה. על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר קודם שנת 1980. במידה וזה לא בנמצא, יש לבצע נוהל בקרה הנדסית מלא. חוות דעת אדריכלית : יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז . יש להטמיע פרט מעקה למרפסות זיז. 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 :	27/08/2024	חוות דעת תכנונית

9268 תחילת תוקף : 17/11/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 575159 תחילת תוקף 12.09.2020. מדניות מהנדס עיר. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ד' : גובה בנייה מירבי. מספר יח"ד מירבי. קווי בניין מרביים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי, מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין (4.1.2 א') : מספר יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מספר קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. פורסמה הקלה לעניין בנייה בשונה מנספח. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש כפי נספח בינוי, למעט : - מעטפת הבנייה עבור יח"ד מספר 9, במפלס +0.00, גדולה מהמותר לבינוי עפ"י נספח. יתרה מכך, המוצע בבקשה הנידונה יגרום לביטול "גשר" עפ"י נספח, אשר נועד לאפשר גישה נגישה לחדר המדרגות המשותף. לא ניתן לאשר גם ע"י פרסום הקלה. על עורך הבקשה להתאים את מפלס +0.00 בצד צפון, לנספח בינוי במדויק. - מרפסת הזיז המוצעת במפלס +2.72, מבוקשת ברוחב קטן מהמותר עפ"י נספח בינוי – לנידון פורסמה הקלה.		

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף שלביות 7.1: "שלבי ביצוע – 1. בניית המחסנים בקומה 4-, תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתם בשלבים. " תוספת הבנייה להרחבות המוצעות בכל חזיתות הבניין, תבוצענה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייה בכל חזיתות הבניין בשלבים". "תוספת הקומה שבמפלס +10.88 תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים". המוצע מבוקש בשונה מדרישת סעיף שלביות ביצוע, שכן התכנית מאפשרת הרחבות גם בקומות העליונות. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה: בנספח הבינוי של תכנית 575159 חולקו זכויות הבנייה המוצעות עפ"י חלוקה לדירות. עיקרי מותר עבור יח"ד מספר 11 בסך של 96 מ"ר. עיקרי קיים בשטח של 54.89 מ"ר + עיקרי מוצע בשטח של 33.58 מ"ר = סה"כ 88.47. 88.47 מ"ר > 96 מ"ר המותרים. שירות מותר בסך של 12 מ"ר. עורך הבקשה מציע ממ"ד בשטח כולל של 12.23 מ"ר. המוצע חורג במעט מהמותר, אולם זאת ניתן לאשר מאחר וישנה יתרה בשטחי הבנייה העיקריים. את השטח העולה על 12.00 מ"ר יש למנות תחת שטח עיקרי. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז במיקום המותר עפ"י נספח אולם זו מוצעת בשטח קטן יותר מהמותר עפ"י נספח.		

מוצעת מרפסת זיז בשטח של 8.90 מ"ר. אישור שימור : יובהר, רחוב המ"ג נמנה בין הרחובות לשימור לפי מספרי בניינים. מספר בית 35 אינו נמנה ברשימה זו. לא נדרש באישור שימור. אישור בקרה הנדסית : לא נמצא היתר מקור למבנה. על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר קודם שנת 1980. במידה וזה לא בנמצא, יש לבצע נוהל בקרה הנדסית מלא. חוות דעת אדריכלית : המוצע תואם בכללותו לנספח בינוי. את מעטפת הבנייה עבור יח"ד מספר 9, יש להתאים במדויק לנספח הבינוי. יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז . יש להטמיע פרט מעקה למרפסות זיז. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. הקלה לענין שלביות ביצוע.	09/07/2024	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

לדחות לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית:

נספח בינוי:

מעטפת הבנייה עבור יח"ד מספר 9, במפלס +0.00, גדולה מהמותר לבינוי עפ"י נספח. יתרה מכך, המוצע בבקשה הנידונה יגרום לביטול "גשר" עפ"י נספח, אשר נועד לאפשר גישה נגישה לחדר המדרגות המשותף. לא ניתן לאשר גם ע"י פרסום הקלה. על עורך הבקשה להתאים את מפלס +0.00 בצד צפון, לנספח הבינוי במדויק.

שטח בניה:

שטח שירות:

את השטח העולה על 12.00 מ"ר יש למנות תחת שטח עיקרי.

אישור בקרה הנדסית:

לא נמצא היתר מקור למבנה. על עורך הבקשה להוכיח קיומו של היתר קודם שנת 1980. במידה וזה לא בנמצא, יש לבצע נוהל בקרה הנדסית מלא.

חוות דעת אדריכלית:

יש להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

יש להטמיע פרט מעקה למרפסות זיז.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2000/0130.05</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין מגורים קיים כולל הקמת מרפסת ופרגולה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר חיים שלמה
עורך הבקשה	אדריכל סרי לוי נעם
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

י.ש. ברנדווין 5, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30599	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			
3602	תחילת תוקף	07/10/1994			
5/53/19	תחילת תוקף	29/10/2002			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת, היתר אחרון הופק ביום 01.04.2019 עבור הרחבת בנייה בתיק רישוי מספר 2000/130.04. בהיתר זה אושרו 42.49 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב י.ש. ברנדווין 5, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30599 , חלקה : 7.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות, מעל קומת חנייה וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +6.29 מוצעת הרחבת בנייה בגג המבנה וכוללת חדרי שינה, חדרים סניטריים וכן 2 מרפסות גג. עוד מוצע במפלס זה, הריסה של פרגולה קיימת מעץ, הבנויה בעבירה מאחר ואטומה לשמיים.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"ניוד שטחים משוחי ממדים עודפים – הגדלת זכויות הבנייה לתוספת".

הוספה של קומה על הגג – לאפשר תוספת בנייה למבנה המגורים הקיים".

"תוספת שטחי בנייה – לאפשר תוספת בנייה למבנה המגורים הקיים".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/10/03 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
29/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :
	נספח בינוי :
	המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. לנידון פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה. פורסמה הקלה שלא לצורך, שכן חדריים על הגג אינם מהווים תוספת קומה (מפורט תחת הכותרת "מספר קומות, בחו"ד זו).
	קווי בניין :

על עורך הבקשה לכנס את המוצע בתוך תחום קווי הבניין המאושרים (שכן נדרש בצמצום הבקשה כפי שמפורט תחת הכותרת שטחי בנייה בחו"ד זו) או לחילופין יפרסם הקלה בדבר החריגה מקווי בניין דרום מערבי. שטחי בניה : על עורך הבקשה לצמצם את שטח הבנייה לכדי 30 מ"ר כולל חדר מדרגות, בלבד. יודגש, בתכניות המאפשרות מכוחן 30 מ"ר על הגג מצוין מפורשות: "הוראות תכנית מתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות על שטח זה". תימוכין קנייניים : עורך הבקשה נדרש בהצגת הצמדה של הגג לדירת המבקש, לצורך השימוש בגג, לחילופין ימציא 2/3 חתימות מבעלי הזכות בבניין. חו"ד אדריכלית : לאחר צמצום הבקשה יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות לתכנון המוצע. יש להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה למרפסות הגג. בהערות לטבלת השטחים בה הותרו החדרים על הגג נרשם: "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדריים אלו" – על עורך הבקשה להציג מתקני גג, כפי דרישת הסעיף. 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 : 5/53/19 תחילת תוקף : 29/10/2002 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3602 ב' תחילת תוקף 07/10/1994. - תכנית 3602 תחילת תוקף 25/04/1991. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים למעט "מספר הקומות המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך, מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה (1.5 מ"), שהינם מחייבים. המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. לנידון פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה. פורסמה הקלה שלא לצורך, שכן חדרים על הגג אינם מהווים תוספת קומה (מפורט תחת הכותרת "מספר קומות, בחו"ד זו). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/01/26	29/08/2024	חוות דעת תכנונית

ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים ובקונטור הקיים למעט חריגה מקו בניין דרום מערבי בשיעור של 0.3 מטר. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לכנס את המוצע בתוך תחום קווי הבניין המאושרים (שכן נדרש בצמצום הבקשה כפי שמפורט תחת הכותרת שטחי בנייה בחו"ד זו) או לחילופין יפרסם הקלה בדבר החריגה מקו בניין דרום מערבי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : מותר : תכנית 3602 ב' קבעה שטחי בנייה מירביים. בתיק קודם שמספרו 2000/130.04 נרשם בחו"ד כי לא נותרו שטחי בנייה לניצול, הגם שבתיק זה "חולצו" שטחי בנייה עיקריים מממ"דים, עבור מימוש בקשתם. יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך. עורך הבקשה אינו מפרט מהיכן זכויות הבנייה בסך של 50.27 מ"ר. בהתייעצות עם ראש צוות הובהר : "בבדיקה שקיימתי עם עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע מר גבריאל אבזבקיב הוחלט כי ניתן לאפשר 30 מ"ר לבינוי בגג מכוח תב"ע 3602 מאחר ובתכנית החלה בחלקה 3602 ב' יש כפיפות לתכני 3602 ואף אין סעיף המבטל זו." שמור בארכיב אופטי. לאור זאת, אין מניעה לאשר בינוי של 30 מ"ר על הגג כולל חדר מדרגות. על עורך הבקשה לצמצם את שטח הבנייה לכדי 30 מ"ר כולל חדר מדרגות, בלבד. יודגש, בתכניות המאפשרות מכוחן 30 מ"ר על הגג מצוין מפורשות : "הוראות תכנית מתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות על שטח זה". מרפסת גג : במפלס +9.48 מוצעות 2 מרפסות גג בשטח של 17.78 מ"ר.		

מספר קומות : במפלס +6.29 מוצעת הרחבת בנייה המהווה תוספת קומה. לנידון פורסמה הקלה. מאחר ולא נמצאו שטחי בנייה לאישור ההרחבה כולה, ניתנת האפשרות להציע חדר על הגג מכוח תכנית 3602. בהערות הסעיף לעניין "חדר על הגג" נרשם : "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלהלן". מספר יחידות דיור : ללא שינוי במספר יח"ד. מדובר בהרחבת בנייה עבור יח"ד שבמפלס +6.29. אישור הסדרי תנועה : אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. תימוכין קנייניים : עורך הבקשה נדרש בהצגת הצמדה של הגג לדירת המבקש, לצורך השימוש בגג, לחילופין ימציא 2/3 חתימות מבעלי הזכות בבניין. חו"ד אדריכלית : לאחר צמצום הבקשה יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות לתכנון המוצע. יש להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה למרפסות הגג. בהערות לטבלת השטחים בה הותרו החדרים על הגג נרשם : "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלו" – על עורך הבקשה להציג מתקני גג, כפי דרישת הסעיף. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד שטחים משוחי ממדים עודפים - הגדלת זכויות הבניה לתוספת הוספת קומה על הגג - לאפשר תוספת בניה למבנה המגורים הקיים. תוספת שטחי בנייה - לאפשר תוספת בניה למבנה המגורים הקיים	30/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :

נספח בינוי :

המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. לנידון פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה. פורסמה הקלה שלא לצורך, שכן חדרים על הגג אינם מהווים תוספת קומה (מפורט תחת הכותרת "מספר קומות, בחו"ד זו).

קווי בניין :

על עורך הבקשה לכנס את המוצע בתוך תחום קווי הבניין המאושרים (שכן נדרש בצמצום הבקשה כפי שמפורט תחת הכותרת שטחי בנייה בחו"ד זו) או לחילופין יפרסם הקלה בדבר החריגה מקווי בניין דרום מערבי.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את שטח הבנייה לכדי 30 מ"ר כולל חדר מדרגות, בלבד.

יודגש, בתכניות המאפשרות מכוחן 30 מ"ר על הגג מצוין מפורשות: "הוראות תכנית מתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות על שטח זה".

תימוכין קנייניים :

עורך הבקשה נדרש בהצגת הצמדה של הגג לדירת המבקש, לצורך השימוש בגג, לחילופין ימציא 2/3 חתימות מבעלי הזכות בבניין.

חו"ד אדריכלית :

לאחר צמצום הבקשה יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות לתכנון המוצע.

יש להטמיע בהרמוניקה פרט מעקה למרפסות הגג.

בהערות לטבלת השטחים בה הותרו החדרים על הגג נרשם: "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלו" – על עורך הבקשה להציג מתקני גג, כפי דרישת הסעיף.

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 לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1994/0035.04</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת בניין ופיצול יח"ד מ2 קיימות ל-3 יח"ד סה"כ.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שרבני יהושע
עורך הבקשה	גלר דינה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

מנחם (אורבון) 11, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	214	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
821520	תחילת תוקף	13/03/2021	100	מגורים ד	767

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 2008/01/28 ב-ת.ב. 01.35/1994 עבור "בניית תוספות ל- 2 יח"ד סה"כ 2 קומות + גג רעפים", בהיתר זה אושרו 161.88 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 8.16 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 4 קומות כאשר הקומה הרביעית בגג הרעפים המשמש למגורים ברח' מנחם 11, שבשכונת מקור ברוך גוש : 30069 חלקה : 214 .

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס 2.30 - :

מוצע קומת מחסנים וגרם מדרגות משותף.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית מזרחית – מוצע הריסת מדרגות קיימות והוספת חדר מדרגות משותף.

חזית מערבית (פנימית) – עבור יח"ד מס' 1 תוספת ממ"ד בתוך הדירה והריסת מדרגות פנימיות.

קומה א' מפלס +3.00 :

חזית מזרחית – מוצע פיצול יח"ד מס' 1 ל-2 יח"ד, דהיינו יח"ד מס' 2 הכוללת הריסת מדרגות קיימות והוספת חדר מדרגות משותף.

פנים יח"ד – עבור יח"ד מס' 2 בינוי רצפה על מיקום מדרגות פנימיות שנהרסו.

חזית מערבית – תוספת מרפסת זיז מקורה מחוץ לגבול חלקה ע"ג דרך.

קומה ב' מפלס +6.00 :

חזית מזרחית – הוספת חדר מדרגות משותף.

חזית דרומית – עבור יח"ד 3 הריסת מדרגות קיימות ובינוי על גביהם.

חזית מערבית – הרחבת מרפסת זיז מקורה מחוץ לגבול חלקה ע"ג דרך.

קומה ג' מפלס +9.00 :

הריסת רעפים קיימים והרחבת הקומה לשימושה עבור יח"ד מס' 3 ותוספת מדרגות פנימיות כעליה לגג.

חזית מערבית – תוספת מרפסת זיז לא מקורה מחוץ לגבול חלקה ע"ג דרך.

חזית מערבית – מוצע הריסת מדרגות פתוחות.

קומה גג מפלס +12.00 :

שימוש בחלל גג רעפים חדש עבור חדר מכונות, וחדר יציאה למרפסת גג עבור יח"ד 3.

חזית מערבית – מוצע הריסת מדרגות פתוחות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. " הקלה מהוראות התכנית בדבר ניווד שטחים ממתחת לקרקע למעל הקרקע ומשטח עיקרי לשטח שירות".

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 02/07/2024. ולבקשה המוצעת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 214.

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

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
29/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.
29/08/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 821520 תחילת תוקף : 13/03/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ד רקע לבקשה : התיק נידון ברשות רישוי מיום 2023.08.20 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. ביום 18.01.2024 התקבלה תכנית מתוקנת ב והיא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות בהתאם להחלטת רשות רישוי :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ונמצא כי חורגת מסך שטחי שירות המותרים בתב"ע בכ-30 מ"ר, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי למרפסות. עורך הבקשה נדרש בהמצאת תכנית מתוקנת העומדת במותר לעניין השטחים והערות הצוות המקצועי, לאחר תיקון התכנית הבקשה תובא לדיון נוסף. התייחסות האגף : ביום 18.01.2024 התקבלה הרמוניקה מתוקנת b לצורך בחינה חוזרת. שטח בניה : שטח שירות - המוצע בבקשה חורג משטח שירות המותר בסך של 29.71 מ"ר גם לא מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת, גם אם יעביר שטחים אלה לשטח העיקרי הנותר ישנה חריגה מהמותר מהוראות התכנית דבר המהווה סטייה ניכרת – על עורך הבקשה לצמצם את שטח שירות למותר עפ"י הוראות בהתחשב מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת. התייחסות האגף : - בדיקת שטח עיקרי : ש. עיקרי מותר : בסך של 263.64 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים : בסך של 209.25 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 53.11 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 53.11 (ש. מוצע) + 209.25 (ש. קיים) = 262.36 מ"ר > 263.64 מ"ר המותרים – כמותר. - שטח שירות מעל כניסה קובעת : ש. שירות מותר : בסך של 31.13 מ"ר. ש. שירות קיים : בסך של 18 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע : בסך של 16.54 מ"ר. חישוב : 16.54 (ש. מוצע) + 18 (ש. קיים) = 34.54 מ"ר < 31.13 מ"ר - חריגה של 4.41 מ"ר מהמותר.		

הוגשה הקלה בדבר ניווד שטחי שירות - מתחת לקרקע למעל הקרקע (בתת הקרקע ישנה יתרה של 7.6 מ"ר כמפורט בהמשך) – אין מניעה לאשר. ביום 30.05.2024 הוחל בפרסום הבקשה לפי 149 לחוק, לעניין ניווד שטחים. תום מועד להגשת התנגדויות: 02.07.2024 – עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. - שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: ש. שירות מותר: בסך של 37.00 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 29.40 מ"ר – כמותר. ישנה יתרה של 7.6 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, כאשר מנוידים מתוכם 4.41 מ"ר למעל הקרקע - אין מניעה לאשר את ניווד השטחים. ביום 30.05.2024 הוחל בפרסום הבקשה לפי 149 לחוק, לעניין ניווד שטחים. תום מועד להגשת התנגדויות: 02.07.2024 – עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. מרפסת זיז: - קומה א' מפלס +3.00: חזית מערבית – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זיז זו כשטח עיקרי מוצע (עיקרי למרפסות). - קומה ב' מפלס +6.00: חזית מערבית – על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה כשטח עיקרי מוצע (עיקרי למרפסות). - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. התייחסות האגף: התקבלה הרמוניקה מתוקנת b, בה ניתן לראות כי מרפסות אלו חושבו תחת מניין שטח עיקרי, כפי הדרישה. התקבלה הרמוניקה מתוקנת b, בה ניתן לראות כי פרטי הבנייה הוטמעו כפי הדרישה.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התייחסות האגף : התקבלה הרמוניקה מתוקנת b, העונה לדרישות האגף.		
1. " הקלה מהוראות התכנית בדבר ניוד שטחים ממתחת לקרקע למעל הקרקע ומשטח עיקרי לשטח שירות".	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ונמצא כי חורגת מסך שטחי שירות המותרים בתב"ע בכ-30 מ"ר, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי למרפסות. עורך הבקשה נדרש בהמצאת תכנית מתוקנת העומדת במותר לעניין השוטחים והערות הצוות המקצועי, לאחר תיקון התכנית הבקשה תובא לדיון נוסף. שטח בניה : שטח שירות - המוצע בבקשה חורג משטח שירות המותר בסך של 29.71 מ"ר גם לא מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת, גם אם יעביר שטחים אלה לשטח העיקרי הנותר ישנה חריגה מהמותר מהוראות התכנית דבר המהווה סטייה ניכרת – על עורך הבקשה לצמצם את שטח שירות למותר עפ"י הוראות בהתחשב מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת. מרפסת זיז : - קומה א' מפלס +3.00 : חזית מערבית – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זיז זו כשטח עיקרי מוצע (עיקרי למרפסות). - קומה ב' מפלס +6.00 : חזית מערבית – על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה כשטח עיקרי מוצע (עיקרי למרפסות). - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.	20/08/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ונמצא כי חורגת מסך שטחי שירות המותרים בתב"ע בכ-30 מ"ר, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי למרפסות. עורך הבקשה נדרש בהמצאת תכנית מתוקנת העומדת במותר לעניין השוטחים והערות הצוות המקצועי, לאחר תיקון התכנית הבקשה תובא לדיון נוסף. שטח בניה : שטח שירות - המוצע בבקשה חורג משטח שירות המותר בסך של 29.71 מ"ר גם לא מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת, גם אם יעביר שטחים אלה לשטח העיקרי הנותר ישנה חריגה מהמותר מהוראות התכנית דבר המהווה סטייה ניכרת – על עורך הבקשה לצמצם את שטח שירות למותר עפ"י הוראות בהתחשב מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת. מרפסת זיז : - קומה א' מפלס +3.00 : חזית מערבית – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זיז זו כשטח עיקרי מוצע (עיקרי למרפסות). - קומה ב' מפלס +6.00 : חזית מערבית – על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה כשטח עיקרי מוצע (עיקרי למרפסות). - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.	26/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 821520 תחילת תוקף : 13/03/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 821520 תחילת תוקף 13/03/2021, אזור מגורים ד'. * 8409 תחילת תוקף 24/11/2004, אזור מגורים מיוחד. * תכנית מתאר 62'. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 2. 4.1 ד' לעניינים הבאים : מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות הביצוע, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפם אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : להלן קווי הבניין המאושרים : קו בניין אדום – עבור קו בניין. קו בניין כחול – עילי למרפסות זיז.	26/07/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 נספח בינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים : שימור, גובה בניה, קווי בניין ומס' הקומות, המוצע בבקשה תואם לנספח כמפורט : קומת מרתף מפלס 2.30 - : מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : מוצע קומת מחסנים וגרם מדרגות משותף, המוצע תואם נספח בינוי במלואו. קומת קרקע מפלס +0.00 : מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : חזית מזרחית – מוצע הריסת מדרגות קיימות והוספת חדר מדרגות משותף, המוצע תואם נספח בינוי במלואו. חזית מערבית (פנימית) – עבור יח"ד מס' 1 תוספת ממ"ד בתוך הדירה והריסת מדרגות פנימיות המוצע תואם נספח בינוי במלואו. קומה א' מפלס +3.00 : מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : חזית מזרחית – מוצע פיצול יח"ד מס' 1 ל-2 יח"ד, דהיינו יח"ד מס' 2 הכוללת הריסת מדרגות קיימות והוספת חדר מדרגות משותף המוצע תואם נספח בינוי במלואו. פנים יח"ד – עבור יח"ד מס' 2 בינוי רצפה על מיקום מדרגות פנימיות שנהרסו המוצע תואם נספח בינוי במלואו. חזית מערבית – תוספת מרפסת זיז מקורה מחוץ לגבול חלקה ע"ג דרך המוצע תואם נספח בינוי במלואו. קומה ב' מפלס +6.00 : מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : חזית מזרחית – הוספת חדר מדרגות משותף המוצע תואם נספח בינוי במלואו. חזית דרומית – עבור יח"ד 3 הריסת מדרגות קיימות ובינוי על גביהם המוצע תואם נספח בינוי במלואו. חזית מערבית – הרחבת מרפסת זיז מקורה מחוץ לגבול חלקה ע"ג דרך המוצע תואם נספח בינוי במלואו. קומה ג' מפלס +9.00 :		

מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : הריסת רעפים קיימים והרחבת הקומה לשימושה עבור יח"ד מס' 3 ותוספת מדרגות פנימיות כעליה לגג המוצע תואם נספח בינוי במלואו. חזית מערבית – תוספת מרפסת זיז לא מקורה מחוץ לגבול חלקה ע"ג דרך המוצע תואם נספח בינוי במלואו. חזית מערבית – מוצע הריסת מדרגות פתוחות המוצע תואם נספח בינוי במלואו. קומה גג מפלס +12.00 : מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : שימוש בחלל גג רעפים חדש עבור חדר מכונות, וחדר יציאה למרפסת גג עבור יח"ד 3 המוצע תואם נספח בינוי במלואו. חזית מערבית – מוצע הריסת מדרגות פתוחות המוצע תואם נספח בינוי במלואו. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף שלביות סעיף 7.1 לעניינים הבאים : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה עומד בדרישה זו עפ"י תב"ע. שטח בניה : שטח עיקרי : ש. עיקרי מותר : בסך של 263.64 מ"ר מעל הכניסה הקובעת בלבד. ש. עיקרי קיים : בסך של 205.05 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 28.88 מ"ר מעל הכניסה הקובעת בלבד. חישוב : 28.88 (ע. מוצע) + 205.05 (ע. קיים) = 233.93 מ"ר > 263.64 מ"ר המותרים – כמותר. שטח שירות : ש. שירות מותר : בסך של 68.13 מ"ר כאשר 31.12 מ"ר מעל הכניסה ו-37 מ"ר מתחת לכניסה.		

ש. שירות קיים : בסך של 18 מ"ר מעל לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 81.54 מ"ר כאשר 52.40 מ"ר מעל הכניסה ו-29.05 מתחת לכניסה. חישוב : 81.54 (ש. מוצע) + 18 (ש. קיים) = 99.54 מ"ר < 68.13 מ"ר, המוצע בבקשה חורג משטח שירות המותר בסך של 29.71 מ"ר גם לא מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת. גם אם יעביר שטחים אלה לשטח העיקרי הנותר ישנה חריגה מהמותר מהוראות התכנית דבר המהווה סטייה ניכרת – על עורך הבקשה לצמצם את שטח שירות למותר עפ"י הוראות בהתחשב מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : סה"כ 3 יח"ד. מס' יח"ד קיים : סה"כ 2. מס' יח"ד מוצע : יח"ד 1 ע"י פיצול יח"ד קיימת, סה"כ 3 יח"ד. מס' קומות : מס' קומות מותר לפי תב"ע : 4 קומות + גג רעפים וקומת מחסנים תת-קרקעית. מס' קומות קיים : 3 קומות + גג רעפים. מוצע בבקשה : תוספת קומה + גג רעפים ותוספת קומת מחסנים תת קרקעית. סה"כ : 4 קומות מלאות + גג רעפים בשימוש מעל קומת מחסנים תת קרקעית. גבהים : מותר לפי תב"ע : בסך של 14.86 + מ' . מוצע בבקשה : גובה בניה בסך של 14.86 + מ'. מרפסת זיז :		

קומה א' מפלס +3.00 : חזית מערבית – תוספת מרפסת זיז מקורה מחוץ לגבול חלקה ע"ג דרך בעומק של 1.20 מ', רוחב של 5.54 מ' ובשטח של 6.16 מ"ר, האומנם מרפסת זו תואמת את נספח הבינוי אך ערך הבקשה נדרש בחישוב כשטח עיקרי למרפסות ולא כשטח מרפסות – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זיז זו כשטח עיקרי מוצע (עיקרי למרפסות). קומה ב' מפלס +6.00 : חזית מערבית – הרחבת מרפסת זיז מקורה מחוץ לגבול חלקה ע"ג דרך בעומק של 1.20 מ', רוחב של 5.54 מ' ובשטח של 6.16 מ"ר, האומנם מרפסת זו תואמת את נספח הבינוי אך ערך הבקשה נדרש בחישוב המקורה כשטח עיקרי למרפסות ולא כשטח מרפסות – על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה כשטח עיקרי מוצע (עיקרי למרפסות). קומה ג' מפלס +9.00 : חזית מערבית – תוספת מרפסת זיז לא מקורה מחוץ לגבול חלקה ע"ג דרך בעומק של 1.20 מ', רוחב של 3.21 מ' ובשטח של 3.84 מ"ר תואם נספח בינוי. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. מרפסת גג : קומת גג רעפים מפלס +12.00 : מוצעת בחזית המזרחית מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.67 מ', רוחב של 3.30 מ' ובשטח של 8.84 מ"ר, המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 29/03/2022 ע"י רוטלוי שלומי. אישור שימור : התקבלה אישור מחלקת השימור בתאריך 28/06/2022 ע"י מרסיאנו חיה אושרת . בקרה הנדסית : התקבלה אישור חיזוק מבנים ביום 28.05.2023 מאושר ע"י אינג' דייגו פטרובסקי.		

חוות דעת אדריכלית : הבקשה בכללותה תואמת את התבע החלה בחלקה פרט לשטחי שירות המותרים אשר נמצא כי ישנה חריגה מהותית של כ-30 מ"ר, עורך הבקשה נדרש בהמצאת תכנית מתוקנת העומדת במותר – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	18/10/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1987/0228.04</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד, מרפסת, מחסן לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויסמן יהונתן
עורך הבקשה	הנדסאי אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

שד גבעת משה 6, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	90	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2748	תחילת תוקף	28/07/1983			
556969	תחילת תוקף	24/03/2021			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 24/08/1988 ב-ת.ב. 1987/0228.00 עבור "בניה חדשה", בהיתר זה אושרו 1,904.50 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 25/07/1995 בתיק 1994/0567.00 עבור "תוספת בניה בקומת גג", בהיתר זה אושרו 40.18 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובעל 3 כניסות ברחוב שד' גבעת משה 6, שכונת עזרת תורה. גוש: 30105 חלקה: 90.

מצב מוצע:

קומת מחסנים, מפלס +0.00 :

חזית דרומית – מוצע 2 חדרי מחסן מהורדת קירות בינוי וממ"ד.

קומה א', מפלס +2.55 :

חזית דרומית –

- עבור דירה מס' 4 (משפחת ויסמן) :

- מוצע הריסת מרפסת קיימת והרחבה לדירה ע"י בינוי ממ"ד וחדר ובנוסף למרפסת זיז לא מקורה.

- פריצת פתח בגדר קיימת עבור רמפה מוצעת המובילה מהרחוב למרפסת זיז המוצעת.

חזית מערבית-

-תוספת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרת מרפסת).

- הרחבת הדירה בפיר קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה אחת:

1. "הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 19.9.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

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.

ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת האגף עפ"י החלטת וועדה.

תום מועד התנגדויות בוצע ביום 15.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדות

נוספת מההתנגדות שהתקבלה במעמד פתיחת התיק וטרם נידונה.

מידע קודם

מתאריך		
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים : הבקשה מבואת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים היות ועורך הבקשה תיקן את כלל הערות ע"ג ההרמוניקה עפ"י החלטת הוועדה וכן היה משלוח הודעות על התוכנית המתוקנת והתקבל אישור מחלקת שפ"ע. באם הוועדה ממליצה לא לזמן את המתנגדים התיק יובא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה, בפתיחת התיק ולא במשלוח ההודעות שבוצע לאחר מכן עפ"י החלטת הוועדה. * "יש לי דירה עם חלון הפונה לגינה בחזית הבניין ועל ידי הבניה של המבקש יחסם לי החלון ויוחשד, הרמפה עבור נכים המתוכננת גורמת לי נזק משמעותי ובלתי הפיך בחסימת אור ואוויר, יש לציין שהצגנו תוכנית חליפית לרמפה המבוקשת שתמנע את הנזקים הנזכרים לעיל מחד ומאידך מאפשרת נגישות לנכים לפי התקן, עדיין לא קיבלתי מענה לתוכנית שהצגנו". - הרמפה שאינה מאושרת מוצעת מעל חלונות של קומת מחסנים, לא ברור האם מדובר בדירה מאחר ובהרמוניקה ובנספח הבינוי מצוין כי קומה זו הינה מחסנים קיימים. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה כי נותרים 15% חלחול מי נגר כנדרש בהוראות התוכנית – עורך הבקשה יציג תוכנית חלחול מי נגר כתנאי להפניה לגורמים.	03/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית	03/09/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 556969 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 24/01/2024 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לבצע משלוח הודעות עפ"י סעיף 36. היות וישנו גשרון המוצע באופן שונה מהתוכנית שפורסמה בפתיחת התיק וע"כ נדרש לבצע משלוח הודעות וכן לקבל את אישור מחלקת שפ"ע על העצים במיקום של הגשר המוצע - בתאריך 15/08/2024 היה תום למועד התנגדויות לאחר פרסום ותיקון התוכנית להלן : גשרון נגישות : עורך הבקשה נדרש להציע את גשרון הנגישות לכיוון מערב בתיאום עם ר"צ שתהיינה גישה ישירה למרפסת בחזית המערבית, כך שיעמוד במותר עפ"י תקנות עבור בינוי גשר לנגישות מחזית צדית וזאת בכפוף לאישור שפ"ע וביצוע משלוח הודעות - עורך הבקשה מציע את הגשרון במיקום הנדרש וכן המציא אישור מחלקת שפ"ע וכן בוצע משלוח הודעות שפ"ע : בבחינת התכנית ובצילומי תצ"א נמצא כי במיקום החדש ישנם 2 עצים גבוהים, הוועדה מורה על מחלקת שפ"ע לבדוק האם ניתן לעקור את העצים האלו או לחילופין להעתיקם למקום אחר לצורך ביצוע גשר הנגשה – התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 30/06/2024 משלוח הודעות : עורך הבקשה נדרש לבצע משלוח הודעות על שינוי מיקום גשרון הנגישות – התבצע משלוחי הודעות עפ"י סעיף 36 כנדרש כאשר תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 15/08/2024 ולא		

טרם משלוח הודעות עורך הבקשה נדרש בהמצאת תכנית מתוקנת כמפורט: נספח בינוי: קומה א', מפלס +2.55, חזית מערבית- תוספת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרת מרפסת), מרפסת זיז תואמת את נספח הבינוי אך עורך הבקשה אינו מראה את סגירת/גגון הקיים, דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה לסמן את גגון המרפסת להריסה בהיתר זה ואף יהיה כתנאי לקבלת היתר בניה. - עורך הבקשה סימן את הגגון בצהוב. שטחי בניה: ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את מיקום הפיכת מרפסת השירות לבינוי כשטח עיקרי מוצע בסך של 6.77 מ"ר. – עורך הבקשה חשב את שטח המרפסת כנדרש. מרפסות זיז: חזית מערבית – מרפסת זיז פינתית לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 7.36 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מראה את סגירת/גגון הקיים, דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה: - לסמן את גגון המרפסת להריסה בהיתר זה ואף יהיה כתנאי לקבלת היתר בניה – עורך הבקשה סימן בצהוב כנדרש - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד – הוטמע פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה. מחסנים: על עורך הבקשה: - להוכיח כי לדירת המבקש אין מחסן כלל עפ"י תשריט בית משותף - ככל והמחסנים יהיו משותפים להוסיף הערה נקודתית ע"ג ההרמוניקה צוין ע"ג ההרמוניקה כי המחסן הינו שטח משותף.		

ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה כי נותרים 15% חלחול מי נגר כנדרש בהוראות התכנית – עורך הבקשה יציג תוכנית חלחול מי נגר כתנאי להפניה לגורמים חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a – עורך הבקשה תיקן את ההערות ע"ג ההרמוניקה התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה, בפתיחת התיק ולא במשלוח ההודעות שבוצע לאחר מכן עפ"י החלטת הוועדה. לטענת המתנגד : * "יש לי דירה עם חלון הפונה לגינה בחזית הבניין ועל ידי הבניה של המבקש יחסם לי החלון ויוחשך, הרמפה עבור נכים המתוכננת גורמת לי נזק משמעותי ובלתי הפיך בחסימת אור ואוויר, יש לציין שהצגנו תוכנית חליפית לרמפה המבוקשת שתמנע את הנזקים הנזכרים לעיל מחד ומאידך מאפשרת נגישות לנכים לפי התקן, עדיין לא קיבלתי מענה לתוכנית שהצגנו". - הרמפה שאינה מאושרת מוצעת מעל חלונות של קומת מחסנים, לא ברור האם מדובר בדירה מאחר ובהרמוניקה ובנספח הבינוי מצוין כי קומה זו הינה מחסנים קיימים.		
גשרון נגישות : עורך הבקשה נדרש להציע את גשרון הנגישות לכיוון מערב בתיאום עם ר"צ שתהיינה גישה ישירה למרפסת בחזית המערבית, כך שיעמוד במותר עפ"י תקנות עבור בינוי גשר לנגישות מחזית צדית וזאת בכפוף לאישור שפ"ע וביצוע משלוח הודעות. שפ"ע – בבחינת התכנית ובצילומי תצ"א נמצא כי במיקום החדש ישנם 2 עצים גבוהים, הוועדה מורה על מחלקת שפ"ע לבדוק האם ניתן לעקור את העצים האלו או לחילופין להעתיקם למקום אחר לצורך ביצוע גשר הנגשה. משלוח הודעות – עורך הבקשה נדרש לבצע משלוח הודעות על שינוי מיקום גשרון הנגישות.	24/01/2024	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

טרם משלוח הודעות עורך הבקשה נדרש בהמצאת תכנית מתקנת כמפורט: נספח בינוי: קומה א', מפלס +2.55, חזית מערבית - תוספת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרת מרפסת), מרפסת זיז תואמת את נספח הבינוי אך עורך הבקשה אינו מראה את סגירת/גגון הקיים, דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה לסמן את גגון המרפסת להריסה בהיתר זה ואף יהיה כתנאי לקבלת היתר בניה. שטחי בניה: ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את מיקום הפיכת מרפסת השירות לבינוי כשטח עיקרי מוצע בסך של 6.77 מ"ר. מרפסות זיז: חזית מערבית – מרפסת זיז פינתית לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 7.36 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מראה את סגירת/גגון הקיים, דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה: - לסמן את גגון המרפסת להריסה בהיתר זה ואף יהיה כתנאי לקבלת היתר בניה. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. מחסנים: על עורך הבקשה: - להוכיח כי לדירת המבקש אין מחסן כלל עפ"י תשריט בית משותף. - ככל והמחסנים יהיו משותפים להוסיף הערה נקודתית ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר: על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה כי נותרים 15% חלחול מי נגר כנדרש בהוראות התכנית. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף בבחלטה הינה ל-120 יום לצורך ביצוע פרסום		
	17/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והתקבלו דחיות אוטומטיות של מחלקת איכות הסביבה ושפע, מעבר לכך מוצע רמפה מהרחוב לדירה במרווח שאינה עומדת באפשרויות מכוח התקנות ועל כן מהוות סטיה ניכרת מתקנות ומהוראות התכנית וכך גם לעניין עיצובי. בנוסף ישנם מס' ליקויים אשר עורך הבקשה נדר שבתיקונם טרם דיון נוסף. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת. נספח בינוי : קומה א', מפלס +2.55 : חזית מערבית- תוספת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרת מרפסת), מרפסת זיז תואמת את נספח הבינוי אך עורך הבקשה אינו מראה את סגירת/גגון הקיים, דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה לסמן את גגון המרפסת להריסה בהיתר זה ואף יהיה כתנאי לקבלת היתר בניה. שטחי בניה : ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את מיקום הפיכת מרפסת השירות לבינוי כשטח עיקרי מוצע בסך של 6.77 מ"ר. מרפסות זיז : חזית מערבית – מרפסת זיז פינתית לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 7.36 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מראה את סגירת/גגון הקיים, דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה : - לסמן את גגון המרפסת להריסה בהיתר זה ואף יהיה כתנאי לקבלת היתר בניה. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. מחסנים :	במתכונת המוצעת

על עורך הבקשה : - להוכיח כי לדירת המבקש אין מחסן כלל עפ"י תשריט בית משותף. - ככל והמחסנים יהיו משותפים להוסיף הערה נקודתית ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה כי נותרים 15% חלחול מי נגר כנדרש בהוראות התכנית. רמפה : קומה א' מפלס 2.55, חזית דרומית+ : מוצעת רמפה ממפלס הרחוב למרפסת זיז המוצעת בור יח"ד מס' 4 משפ' ויסמן. בינוי במרווח - התכנית החלה בחלקה כוללת סטיה ניכרת מקו הבניין ובניה במרווח, הרמפה המוצעת הינה במרווח ואינה עומדת באף אחד מסעיפי תקנות החוק לבינוי כבש, מכאן כי בינוי הרמפה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות החוק. עיצובי - הרמפה מוצעת בחזית קדמית ויוצרת פגיעה עיצובית לבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות לפי סעיף 2.02 מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר את הרמפה המוצעת – על עורך הבקשה להסיר רמפה זו מהבקשה. מחלקת שפ"ע : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע לדיון נוסף. מחלקת איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה לדיון נוסף. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : * "יש לי דירה עם חלון הפונה לגינה בחזית הבניין ועל ידי הבניה של המבקש יחסם לי החלון ויוחשך, הרמפה עבור נכים המתוכננת גורמת לי נזק משמעותי ובלתי הפיך בחסימת אור ואוויר, יש לציין שהצגנו תוכנית חליפית לרמפה המבוקשת שתמנע את הנזקים הנזכרים לעיל מחד ומאידך מאפשרת נגישות לנכים לפי התקן, עדיין לא קיבלתי מענה לתוכנית שהצגנו". - הרמפה שאינה מאושרת מוצעת מעל חלונות של קומת מחסנים, לא ברור האם מדובר בדירה מאחר ובהרמוניקה ובנספח הבינוי מצוין כי קומה זו הינה מחסנים קיימים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 556969 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 556969 תחילת תוקף 24/03/2021 אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף 4.1.2. (ט) "לעניין קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי", המוצע בבקשה חורג מן אחד מסעיפים אלו לעניין הבניה במרווח – (ראה סעיף רמפה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות	16/01/2024	חוות דעת תכנונית

מקווי בניין המאושרים למעט רמפה מוצעת במפלס +2.55 שהינה מחוץ לקווי הבניין ועד גבול חלקה ע"ג שטח משותף - (ראה סעיף רמפה). נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין גובה מירבי ומס' קומות מירבי. קומת מחסנים, מפלס +0.00 : מותר לפי נספח : חזית דרומית – תוספת מחסנים (3 חדרים) מכוח הורדת קירות של הממ"ד והבינוי מעל. מוצע בבקשה : חזית דרומית – מוצע 2 חדרי מחסן מהורדת קירות בינוי וממ"ד, המוצע תואם חלקית את הנספח. המוצע אינו משלים את כל הבינוי אך נספח מנחה לעניין זה, פורסמה הקלה בדבר שלביות ביצוע. קומה א', מפלס +2.55 : מותר לפי נספח : חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 4 – תוספת ממ"ד ובינוי חדר כהרחבה ומרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית- תוספת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרת מרפסת) והרחבת הדירה בפיר קיים. מוצע בבקשה : - עבור דירה מס' 4 (משפחת ויסמן) : חזית דרומית – - מוצע הריסת מרפסת קיימת והרחבה לדירה ע"י בינוי ממ"ד וחדר ובנוסף למרפסת זיז לא מקורה, המוצע תואם נספח בינוי, המוצע אינו משלים את כל הבינוי אך נספח מנחה לעניין זה, פורסמה הקלה בדבר שלביות ביצוע. - פריצת פתח בגדר קיימת עבור רמפה מוצעת המובילה מהרחוב למרפסת זיז המוצעת, המוצע אינו מופיע כלל בנספח הבינוי – (ראה סעיף רמפה). חזית מערבית- -תוספת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרת מרפסת), מרפסת זיז תואמת את נספח הבינוי אך עורך הבקשה אינו מראה את סגירת/גגון הקיים, דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה	

לסמן את גגון המרפסת להריסה בהיתר זה ואף יהיה כתנאי לקבלת היתר בניה. - הרחבת הדירה בפיר קיים, המוצע תואם נספח בינוי. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 7.1 בהוראות התכנית: "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תיבנה בהינף אחד בכל עמודה". "הבניה על הגג תבוצע ללא תלות בתוספות בחזיתות הבניין". מוצע בבקשה – בינוי בקומת כניסה וקומה א' בלבד בחזית דרומית ומערבית אשר אינו עומד בסעיף זה, סעיף שלביות ביצוע אינו מעוגן בסטייה ניכרת ואף פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. שטחי בניה: הערה: בחינת השטחים נלקחה ממידות ההרחבות הניתנות בנספח הבינוי. ש. עיקרי: ש. עיקרי מותר: בסך של 3,251 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 109.75 מ"ר (חישוב פרטני של הדירה המוצעת). ש. עיקרי מוצע: המוצע תואם במידותיו את הבינוי המותר בתבוע עבור יח"ד מס' 4 (משפ' ויסמן), אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עורכך הבקשה אינו מחשב את הפיכת מרפסת השירות לשטח עיקרי מוצע אלא שטח עיקרי קיים – על עורכך הבקשה לחשב את מיקום הפיכת מרפסת השירות לבינוי כשטח עיקרי מוצע בסך של 6.77 מ"ר. ש. שירות: ש. שירות מותר: בסך 1,408 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך 37.96 מ"ר, המוצע תואם במידותיו את הבינוי המותר בתבוע עבור ממ"ד ומחסנים.		

מרפסות זיז : מותר בתב"ע : עבור יח"ד מס' 4, משפחת ויסמן. חזית דרומית – מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', רוחב של 6.24 מ' ובשטח של 12.48 מ"ר. חזית מערבית – מרפסת זיז פינתית לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 7.36 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.55 : חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', רוחב 6.04 מ' ובשטח של 12.08 מ"ר, המוצע תואם את נספח הבינוי. חזית מערבית – מרפסת זיז פינתית לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 7.36 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מראה את סגירת/גגון הקיים, דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה : - לסמן את גגון המרפסת להריסה בהיתר זה ואף יהיה כתנאי לקבלת היתר בניה. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. מחסנים : מותר לפי נספח : קומת מחסנים : מפלס +0.00, חזית דרומית : תוספת מחסנים (3 חדרים) מכוח הורדת קירות של הממ"ד והבינוי מעל. מוצע בבקשה : חזית דרומית – 2 חדרי מחסן מהורדת קירות בינוי וממ"ד, המוצע תואם חלקית את הנספח. עורך הבקשה אינו משייך את המחסנים ליח"ד או מראה כי הינם משותפים - על עורך הבקשה : - להוכיח כי לדירת המבקש אין מחסן כלל עפ"י תשריט בית משותף. - ככל והמחסנים יהיו משותפים להוסיף הערה נקודתית ע"ג ההרמוניקה.		

ניהול מי נגר : מותר לפי תבע : סעיף 4.1(יג) "בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.", עורך הבקשה אינו מראה חישוב של מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה כי נותרים 15% חלחול מי נגר כנדרש בהוראות התכנית. ממ"ד : קומה א' מפלס +2.55, חזית דרומית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר (נטו) + עובי קירות. מיקום הממ"ד בחזית קדמית תואם את נספח הבינוי. רמפה : קומה א' מפלס 2.55, חזית דרומית+ : מוצעת רמפה ממפלס הרחוב למרפסת זיז המוצעת בור יח"ד מס' 4 משפ' ויסמן. בינוי במרווח - התכנית החלה בחלקה כוללת סטיה ניכרת מקו הבניין ובניה במרווח, הרמפה המוצעת הינה במרווח ואינה עומדת באף אחד מסעיפי תקנות החוק לבינוי כבש, מכאן כי בינוי הרמפה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות החוק. עיצובי - הרמפה מוצעת בחזית קדמית ויוצרת פגיעה עיצובית לבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות לפי סעיף 2.02 מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר את הרמפה המוצעת – על עורך הבקשה להסיר רמפה זו מהבקשה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 17.12.2023 ע"י שלומי רוטלוי. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור מיום 16.10.2023 ע"י גב' יעקובוב אוסנת.		

בקרה הנדסית : לא נדרש מאחר והיתר בניה מקורי מיום 24.08.1998. מחלקת שפ"ע : התקבל דחיית מחלקת שפ"ע ביום 27.12.2023 דחייה אוטומטית – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע לדיון נוסף. מחלקת איכות הסביבה : התקבל דחיית מחלקת איכות הסביבה ביום 27.12.2023 דחייה אוטומטית – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה לדיון נוסף. חוות דעת תכנונית : הבקשה בכללותה תואמת את התב"ע ונספח הבינוי למעט רמפה מוצעת, בבחינת הבקשה נמצא כי לא ניתן לאשר את הרמפה. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בתיקון ההערות בהרמוניקה – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה, לטענת המתנגד : * "יש לי דירה עם חלון הפונה לגינה בחזית הבניין ועל ידי הבניה של המבקש יחסם לי החלון ויוחשך, הרמפה עבור נכים המתוכננת גורמת לי נזק משמעותי ובלתי הפיך בחסימת אור ואוויר, יש לציין שהצגנו תוכנית חליפית לרמפה המבוקשת שתמנע את הנזקים הנזכרים לעיל מחד ומאידך מאפשרת נגישות לנכים לפי התקן, עדיין לא קיבלתי מענה לתוכנית שהצגנו". - הרמפה שאינה מאושרת מוצעת מעל חלונות של קומת מחסנים, לא ברור האם מדובר בדירה מאחר ובהרמוניקה ובנספח הבינוי מצוין כי קומה זו הינה מחסנים קיימים. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים.		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה לבניה שלא בהנף אחד	30/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים :

הבקשה מבואת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים היות ועורך הבקשה תיקן את כלל הערות ע"ג ההרמוניקה עפ"י החלטת הוועדה וכן היה משלוח הודעות על התוכנית המתוקנת והתקבל אישור מחלקת שפ"ע.

באם הוועדה ממליצה לא לזמן את המתנגדים התיק יובא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה, בפתיחת התיק ולא במשלוח ההודעות שבוצע לאחר מכן עפ"י החלטת הוועדה.

* "יש לי דירה עם חלון הפונה לגינה בחזית הבניין ועל ידי הבניה של המבקש יחסם לי החלון ויוחשך, הרמפה עבור נכים המתוכננת גורמת לי נזק משמעותי ובלתי הפיך בחסימת אור ואוויר, יש לציין שהצגנו תוכנית חליפית לרמפה המבוקשת שתמנע את הנזקים הנזכרים לעיל מחד ומאידך מאפשרת נגישות לנכים לפי התקן, עדיין לא קיבלתי מענה לתוכנית שהצגנו".

- הרמפה שאינה מאושרת מוצעת מעל חלונות של קומת מחסנים, לא ברור האם מדובר בדירה מאחר ובהרמוניקה ובנספח הבינוי מצוין כי קומה זו הינה מחסנים קיימים.

ניחול מי נגר :

על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט ע"ג ההרמוניקה כי נותרים 15% חלחול מי נגר כנדרש בהוראות התוכנית – עורך הבקשה יציג תוכנית חלחול מי נגר כתנאי להפניה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2016/0135.03</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זיכרון משה ברוך
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

דובר שלום 1, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4243	תחילת תוקף	14/05/1992			
7937	תחילת תוקף	15/11/2004			
840231	תחילת תוקף	31/12/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

ביום 14/03/2019 בתיק רישוי מספר 2016/135.00, עבור הרחבת בנייה. בהיתר זה אושרו 41.73 מ"ר למניין שטחי שירות.

ביום 10/11/2022 בתיק רישוי מספר 2016/135.01, עבור הרחבת בנייה. בהיתר זה אושרו 109.91 מ"ר למניין שטח עיקרי וכן 14.64 מ"ר למניין שטחי שירות.

ביום 17/04/2023 בתיק רישוי מספר 2016/135.02, עבור הרחבת בנייה. בהיתר זה אושרו 117.07 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב דובר שלום 1, הקריות החסידיות. גוש : 30299 , חלקה : 16.

מדובר במבנה מגורים קיים הבנוי בדירוג, בן 5 קומות מעל קומת חנייה על עמודים, מעל 2 קומות תת"ק.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +0.00 מוצעים שינויים בקומת החנייה קרי ביטול חנייה, הוספת חנייה ושינויים בחנייה קיימת, מספר 19.

במפלס +3.06 עבור יח"ד 9 משפחת זיכרמן מוצעות הרחבות בנייה לכיוונים דרום ומזרח הרחבות הבנייה כוללות ממ"ד וכן מרפסות זיז.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"הקלה בעניין שלביות ביצוע".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/07/04 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
04/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חסרים גרפיים : יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית b.
03/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 840231 תחילת תוקף : 31/12/2022 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה מיום 2023.12.06 ובה הוחלט לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה : קווי בניין : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים ובהתאמה לייעודם, למעט חריגה מינורית במפלס 0.00+(חנייה) אותה יש לכנס בתוך תחום קווי בניין מאושרים וכפי נספח בינוי מאושר, שאם לא כן מהווה סטייה ניכרת. להלן התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי הבקשה כונסה בתוך תחום קווי בניין מאושרים – אין מניעה לאשר. נספח בינוי : על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לפתחי הבנייה המוצעים בשונה מנספח הבינוי. להלן התייחסות האגף : עורך הבקשה נדרש בהתאמת פתחי הבנייה בחזית המזרחית, כפי נספח בינוי במדויק. שטחים : בבקשה מוצע שטח עיקרי בסך של 79.68 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת לבניין. בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי תואם במידותיו את המותר כפי		

נספח בינוי – אין מניעה לאשר. להלן התייחסות האגף: בפגישה שהתקיימה בין ע"ב לבין הצוות המקצועי, לאחר שנמצא כי לא חושבו שטחי החנייה המקורים שנוצרו עקב הבנייה המוצעת, הוכיחה ע"ב יתרת שטחי בנייה (לאחר שהראה שכל בעלי הדירות יקבלו את המוצע כפי המותר בתב"ע) ואף נמצא כי בהוראות התכנית ניתנו שטחים "כפולים" למרפסות המקורות כי ישנם שטחים יחסיים נוספים למימוש. מעבר לכך המציאה 4 וויתורי זכויות בשטח של 13.49 מ"ר, סה"כ 53.96 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה 137.42 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי תואם במידותיו את המותר כפי נספח בינוי – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה: דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה התקבלה ביום 12.09.2023 וכן ביום 17.10.2023, מאחר ולא הוגשו במועדם המסמכים הנדרשים. יובהר כי המוצע בקומת החנייה מבוקש כפי המותר עפ"י נספח הבינוי. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. להלן התייחסות האגף: אישור מחלקת הסדרי תנועה התקבל ביום 11.12.2023 ע"י רוטלוי שלומי: "אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת בנייה ע"ג חניות קיימות. מוצע 2 חניות במקום חניות שבוטלו". חסרים גרפיים: יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית a. להלן התייחסות האגף: יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית b.		
	06/12/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות את הבקשה לשם השלמת תנאים לבקרה מרחבית : קווי בניין : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים ובהתאמה לייעודם, למעט חריגה מינורית במפלס $+0.00$ (חנייה) אותה יש לכנס בתוך תחום קווי בניין מאושרים וכפי נספח בינוי מאושר, שאם לא כן מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לפתחי הבנייה המוצעים בשונה מנספח הבינוי. בחינה עיצובית : על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לפתחי הבנייה המוצעים בשונה מנספח בינוי. אישור הסדרי תנועה : דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה התקבלה ביום 12.09.2023 וכן ביום 17.10.2023, מאחר ולא הוגשו במועדס המסמכים הנדרשים. יובהר כי המוצע בקומת החנייה מבוקש כפי המותר עפ"י נספח הבינוי. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. חסרים גרפיים : יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית a. "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. "		
	16/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים

המלצת מחלקה : מומלץ לדחות את הבקשה לשם השלמת תנאים לבקרה מרחבית : קווי בניין : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים ובהתאמה לייעודם, למעט חריגה מינורית במפלס +0.00 (חנייה) אותה יש לכנס בתוך תחום קווי בניין מאושרים וכפי נספח בינוי מאושר, שאם לא כן מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לפתחי הבנייה המוצעים בשונה מנספח הבינוי. בחינה עיצובית : על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לפתחי הבנייה המוצעים בשונה מנספח בינוי. אישור הסדרי תנועה : דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה התקבלה ביום 12.09.2023 וכן ביום 17.10.2023, מאחר ולא הוגשו במועד המסמכים הנדרשים. יובהר כי המוצע בקומת החנייה מבוקש כפי המותר עפ"י נספח הבינוי. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. חסרים גרפיים : יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית a.		לבקרה מרחבית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	12/11/2023	חוות דעת תכנונית

840231 תחילת תוקף : 31/12/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות : תכנית 840231 תחילת תוקף 2022/12/31. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ד' : "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 ייחשב כסטייה ניכרת". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהתקבל מהמחלקה למידע תכנוני מיום 2023/01/15. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים ובהתאמה לייעודם, למעט חריגה מינורית במפלס +0.00 (חנייה) אותה יש לכנס בתוך תחום קווי בניין מאושרים וכפי נספח בינוי מאושר, שאם לא כן מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : תכנית 840231 החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה. המוצע בבקשה הנידונה תואם נספח במדויק, למעט : במפלס +0.00 מוצעת חריגה (מקו בניין) אותה יש לכנס לתוך תחום קווי בניין מאושרים ובהתאמה לנספח הבינוי. במפלס +3.06 מוצעים שינויים פנימיים וכן פתחי הבנייה לחזית המזרחית והדרומית מבוקשים בשונה מנספח בינוי. על עורך		

הבקשה להמציא אישור ראש צוות לפתחי הבנייה המוצעים בשונה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : "שלבי ביצוע – תותר בנייה בשלבים, ללא דילוג על אף אחת מהקומות. כל עמודות בנפרד בהינף אחד לחילופין מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ניתן לבנות את ההרחבות על הגג בנפרד ללא תלות בעמודות". המוצע מבוקש בשונה מסעיף זה, כאשר לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שטחים : בבקשה מוצע שטח עיקרי בסך של 79.68 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת לבניין. בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי תואם במידותיו את המותר כפי נספח בינוי – אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בשטח של 20.70 מ"ר (מקורה : 8.35 מ"ר, לא מקורה : 12.35 מ"ר). מרפסות הזיז המוצעות בבקשה מבוקשות כפי נספח בינוי במדויק. ממ"ד/ חדר מחוץ : מוצע ממ"ד כפי המותר עפ"י נספח בינוי. בחינה עיצובית : המוצע מבוקש בכללותו בהתאם לנספח בינוי. על עורך הבקשה להמציא אישור ראש צוות לפתחי הבנייה המוצעים בשונה מנספח בינוי. אישור הסדרי תנועה : דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה התקבלה ביום 12.09.2023 וכן ביום 17.10.2023, מאחר ולא הוגשו במועד המסמכים הנדרשים. יובהר כי המוצע בקומת החנייה מבוקש כפי המותר עפ"י נספח הבינוי.		

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור שימור : המבנה אינו שימורי וכן אינו בנמצא ברשימת הרחובות לשימור. חסרים גרפיים : יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בעניין שלביות הביצוע -	13/06/2023	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חסרים גרפיים :

יש לתקן עפ"י המסומן בתכנית b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1988/0520.10</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד, בניית ממ"ד, מרפסת גג ומרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קנובליק יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עמית בילא
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

זכרון יעקב 7, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	58	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/03/03	תחילת תוקף	08/01/1981			
5/03/03	תחילת תוקף	08/01/1981			
6090	תחילת תוקף	25/11/2002			
6090	תחילת תוקף	25/11/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרונים ורלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה, הופקו:

- בתאריך 23/04/2023 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.09 עבור "תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים / תוספת בניה על הגג", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 65.31 מ"ר.

- בתאריך 25/06/2020 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.08 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 16.01 מ"ר ושטחי שירות בסך של 13.05 מ"ר.

- בתאריך 15/07/2015 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.07 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 15.6 מ"ר ושטחי אחסנה בסך של 27.12 מ"ר ושטחי ממ"ד בסך של 13.4 מ"ר.

- בתאריך 05/06/2014 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.06 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 91.35 מ"ר ושטחי אחסנה בסך של 20.57 מ"ר ושטחי ממ"ד בסך של 81 מ"ר.

- בתאריך 28/02/2010 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/971.03 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 68.77 מ"ר ושטחי שרות בסך של 10.64 מ"ר.

- בתאריך 04/11/2007 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.04 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 49.8 מ"ר ושטחי אחסנה בסך של 31.12 מ"ר.

- בתאריך 04/11/2007 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.01 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 112.34 מ"ר ושטחי אחסנה בסך של 19.54 מ"ר.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות המשמש למגורים מעל כניסה קובעת ברחוב: זכרון יעקב 7 בשכונת רוממה גוש : 30234 חלקה 58.

מצב מוצע :

קומה 1, מפלס +2.80 :

חזית צפונית :

מוצע ממ"ד וכן הרחבת מרפסת זיז

חזית דרומית :

מוצעת תוספת ליח"ד קיימת הכוללת 2 מרפסות זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן :

1. "הקלה בדבר בניית ממ"ד החורג מקו בניין"

2. הקלה בדבר בניית מרפסת בחזית הצפונית ודרומית העומד במרווחים המותרים"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 12/09/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 58.

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

התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : הבקשה מבואת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ועורך הבקשה תיקן את כל הליקויים בתוכנית עפ"י החלטת הוועדה וע"ג ההרמוניקה וכן פורסמו ההקלות הנדרשות ולא הוגשו התנגדויות
04/09/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6090 תחילת תוקף : 25/11/2002 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : ב-תאריך 20/12/2023 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט לפרסם לפי סעיף 149 : "מוצע בבקשה תוספת בינוי תואמות את נספח הבינוי אך מוצעות מרפסות זיז כאשר חלקן אינן תואמות את נספח הבינוי וכן מוצע ממ"ד בשונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח וכן לא פורסמה הקלה על שלביות ביצוע וכן המרפסות המוצעות הינן מעבר ל-14 מ"ר כאשר מבחינה עיצובית נדרש לצמצם חלק מהמרפסות" ב-תאריך 26/06/2024 יצא לפרסום חוזר ובתאריך 06/08/2024 תום מועד להגשת התנגדויות ב-תאריך 27/005/2024 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה להלן :

נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח – פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי כאשר תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 06/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שלביות ביצוע שלא בהינף אחד – פורסמה הקלה על בינוי שלא בהינף אחד כאשר תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 06/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות. ממ"ד : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית צפונית : - על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח - פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי כאשר תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 06/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות. - על עורך הבקשה להתאים את הממ"ד המוצע לעמודת ממ"דים הקיימת – עורך הבקשה התאים את המידות לעמודת הממ"דים הקיימת. מרפסת זיז : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית צפונית : על עורך הבקשה להקטין את הרחבת המרפסת המוצעת לעומק של המרפסת הקיימת לכדי 1.13 מטר – עורך הבקשה הקטין את המרפסת כנדרש. חזית דרומית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת בחזית דרומית לתוך קווי בניין – עורך הבקשה מציע את המרפסת בתוך קווי הבניין כנדרש על עורך הבקשה לוודא עמידה ב-12 מ"ר מוצע ליח"ד – המרפסות ליח"ד זו לא עוברות את ה-14 מ"ר		

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח היות וחלק מהמרפסות מוצעות בשונה מנספח בינוי - פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי כאשר תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 06/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות. אישור מחלקת איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים – התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 04/01/2024 ע"י טליה אלגרבלי חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a לפני הפניה לפרסום – עורך הבקשה תקן את ההרמוניקה כנדרש		
הקלה בדבר בניית ממ"ד החורג מקו בניין הקלה בדבר בניית מרפסת בחזית צפונית ודרומית העומד במרווחים המותרים הקלה בגין בינוי בשונה מנספח בינוי הקלה מהוראות תב"ע 6090 בדבר בניה בשלבים ולא בהינף אחד.	16/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם עפ"י סעיף 149 : הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 היות מוצע בבקשה תוספת בינוי תואמות את נספח הבינוי אך מוצעות מרפסות זיז כאשר חלקן אינן תואמות את נספח הבינוי וכן מוצע ממ"ד בשונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח וכן לא פורסמה הקלה על שלביות ביצוע וכן המרפסות המוצעות הינן מעבר ל-14 מ"ר כאשר מבחינה עיצובית נדרש לצמצם חלק מהמרפסות. נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח. שלביות ביצוע :	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שלביות ביצוע שלא בהינף אחד. ממ"ד : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית צפונית : - על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח. - על עורך הבקשה להתאים את הממ"ד המוצע לעמודת ממ"דים הקיימת. מרפסת זיז : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית צפונית : על עורך הבקשה להקטין את הרחבת המרפסת המוצעת לעומק של המרפסת הקיימת לכדי 1.13 מטר. חזית דרומית : -על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת בחזית דרומית לתוך קווי בניין. -על עורך הבקשה לוודא עמידה ב-12 מ"ר מוצע ליח"ד. -על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח היות וחלק מהמרפסות מוצעות בשונה מנספח בינוי. אישור מחלקת איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a לפני הפניה לפרסום. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום.		
לפרסם עפ"י סעיף 149 : הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 היות מוצע בבקשה תוספת בינוי תואמות את נספח הבינוי אך מוצעות מרפסות זיז כאשר חלקן אינן תואמות את נספח הבינוי וכן מוצע ממ"ד בשונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה על בינוי בשונה	03/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מנספח וכן לא פורסמה הקלה על שלביות ביצוע וכן המרפסות המוצעות הינן מעבר ל-14 מ"ר כאשר מבחינה עיצובית נדרש לצמצם חלק מהמרפסות נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שלביות ביצוע שלא בהינף אחד. קווי בניין : (ראה סעיף ממ"ד) (ראה סעיף מרפסת זיז) ממ"ד : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית צפונית : - על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח - על עורך הבקשה להתאים את הממ"ד המוצע לעמודת ממ"דים הקיימת מרפסת זיז : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית צפונית : על עורך הבקשה להקטין את הרחבת המרפסת המוצעת לעומק של המרפסת הקיימת לכדי 1.13 מטר חזית דרומית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת בחזית דרומית לתוך קווי בניין		

-על עורך הבקשה לוודא עמידה ב-12 מ"ר מוצע ליח"ד -על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח היות וחלק מהמרפסות מוצעות בשונה מנספח בינוי. אישור מחלקת איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים חוות דעת אדריכלית : -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a לפני הפניה לפרסום		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6090 תחילת תוקף : 25/11/2002 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 6090 תחילת תוקף 25/11/2002, אזור מגורים מיוחד. מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת	20/11/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס' 1 לבניין הנידון הנספח הינו שותק דהיינו מחייב. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע השונה מנספח בינוי אך לא פורסמה הקלה בנידון – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 9(ח) : "שלבי הביצוע בתוכנית זו יהיו בהינף אחד לכל כניסה ולא לבניין שלם. התוספת בגג יהיו במנותק מהרחבות בחזית ויהיה בהינף אחד לפי כניסה" המוצע בבקשה הינו תוספת עפ"י נספח אך עפ"י הוראות התוכנית שלבי הביצוע הינה בהינף אחד לכל כניסה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שלביות ביצוע שלא בהינף אחד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ומצאו חריגות מקווי בניין המאושרים (ראה סעיף ממ"ד) (ראה סעיף מרפסת זיו) שטחי בניה : ש.עיקרי : מותר עפ"י התב"ע : ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : בסך של 1,270.56 מ"ר ש. עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : בסך של 834.57 מ"ר מוצע בבקשה : ש.עיקרי מעל הכניסה הקובעת , במפלס +2.80 : : בסך של 15.69 מ"ר בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי התואם את		

נספח הבינוי . ממ"ד : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר מחוץ לקו בניין כאשר פורסמה הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקוו בניין אך לא פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח כאשר הנספח הינו שותק דהיינו מחייב – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח וכן הממ"ד המוצע הינו 9 מ"ר נטו אך בבחינה מעמיקה ניתן לראות כי אינו ממשיך את הממ"דים המאושרים בהיתרים קודמים ומהווה בינוי שאינו משלים את העמודה כנדרש – על עורך הבקשה להתאים את הממ"ד המוצע לעמודת ממ"דים הקיימת מרפסת זיז : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית צפונית : מוצעת הרחבה למרפסת זיז לא מקורה בשטח של 1.96 מ"ר ברוחב של 1.35 מטר ובעומק של 1.45 מטר מחוץ לקווי בניין כאשר המרפסת הקיימת הינה בעומק של 1.13 מטר – על עורך הבקשה להקטין את הרחבת המרפסת המוצעת לעומק של המרפסת הקיימת לכדי 1.13 מטר חזית דרומית : מוצעת 2 מרפסות זיז לא מקורות כאשר אחת בשטח של 5.75 מ"ר בתוך קווי בניין כאשר הנספח מציע במיקום זה מרפסות . וכאשר השנייה בשטח של 7.52 מ"ר כאשר מתוכה בשטח של כ- 2.5 מ"ר מחוץ לקוו בניין בעומק של 1.20 מטר כאשר התוספת המוצעת מחוץ לקו בניין פוגעת עיצובית בחזית המבנה וכן המרפסת מוצעת בושנה מנספח בינוי בבחינה מעמיקה ניתן לראות כי מוצע מרפסת זיז מעבר ל-14 מ"ר ולאחר צמצום המרפסת בחזית צפונית לעומק הקיים וכן צמצום המרפסת בחזית דרומית לתוך קווי בניין יעמוד ב-14 מ"ר המותרים על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת בחזית דרומית לתוך קווי בניין		

-על עורך הבקשה לוודא עמידה ב-12 מ"ר מוצע ליח"ד -על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח היות וחלק מהמרפסות מוצעות בשונה מנספח בינוי. גובה הבניה : מותר עפ"י נספח : מפלס הגג בגובה של 11.20+ מ' קיים בבקשה : מפלס הגג בגובה של 11.20+ מ' המוצע בבקשה תוספת הרחבה לקומה קיימת אין שינוי בגובה הבניין מספר קומות : מותר עפ"י הוראות התוכנית : מס' קומות מירבי יהא 7 קומות . המוצע בבקשה הינו הרחבה לקומה קיימת אין שינוי במספר הקומות בבקשה הנ"ל מספר יח"ד : מותר עפ"י הוראות התוכנית : מס' יח"ד מירבי 21 . מוצע הרחבה ליח"ד קיימת אין שינוי בדירות הקיימות אישור מחלקת השימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל . אישור מחלקת איכות הסביבה : תנאי זה הועבר להשלמה כתנאי להפניה לגורמים – על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים		

בקרה הנדסית/חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 היות מוצע בבקשה תוספת בינוי תואמות את נספח הבינוי אך מוצעות מרפסות זיז כאשר חלקן אינן תואמות את נספח הבינוי וכן מוצע ממ"ד בשונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח וכן לא פורסמה הקלה על שלביות ביצוע וכן המרפסות המוצעות הינן מעבר ל-14 מ"ר כאשר מבחינה עיצובית נדרש לצמצם חלק מהמרפסות -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד החורג מקו בניין הקלה בדבר בניית מרפסת בחזית צפונית ודרומית העומד במרווחים המותרים	26/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ועורך הבקשה תיקן את כל הליקויים
בתוכנית עפ"י החלטת הוועדה וע"ג ההרמוניקה וכן פורסמו ההקלות הנדרשות ולא הוגשו
התנגדויות

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2017/0241.01</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"ח מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דחליקה משה
עורך הבקשה	הנדסאי נורי אהרן רוני
מתכנן השלד	הנדסאי נורי אהרן רוני
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

משה רחמילביץ 187, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30599	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
157222	תחילת תוקף	03/07/2016			
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			
33602	תחילת תוקף	07/10/1994			
5/53/19	תחילת תוקף	29/10/2002			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת, היתר אחרון הופק ביום 04.09.2019 עבור תוספות בנייה, בתיק רישוי מספר 2017/241.00. בהיתר זה אושרו 222.54 מ"ר למניין שטח עיקרי וכן 9.05 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב משה רחמילביץ 187, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30599 , חלקה : 6.

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

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות :

במפלס 3.00 + עבור משפחת דחליקה מבוקשת הרחבת בנייה.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות התכנית בדבר שלבי ביצוע".

"הקלה מנספח הבינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/05/28 . עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני, במדויק.
08/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/19 תחילת תוקף :

29/10/2002 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 157222 תחילת תוקף 2016/07/03. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 4.1.2 (ו') מתקיימת סטייה ניכרת לעניינים הבאים: חריגה מגובה הבנייה המרבי ומספר הקומות כפי המצוין בנספח מס' 1. חריגה ממספר יח"ד כפי המצוין בתכנית. חריגה מקווי הבניין המפורטים בתשריט. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה בלבד למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יח"ד, גובה בנייה, מספר קומות, שטחי בנייה וקווי בניין. פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח(מוצעת הרחבה בנייה הקטנה מהמותר עפ"י נספח). שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 לתקנון התכנית: "תוספות הבנייה המוצעות במפלסים 0.00, +3.00 תבוצענה מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (קומת קרקע בלבד), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה" – מבוקשת הרחבה בנייה בביצוע חלקי. יצוין, מדובר בתוספת בקומה העליונה, ללא יח"ד מעל. "לא יינתן היתר בנייה להרחבת יח"ד במפלס -5.80, אלא אם כן בוצעה הרחבה לאותה יח"ד במפלס -3.00 – " לא רלוונטי		

לבקשה הנידונה. "מודגש בזאת כי בניית תוספת לכל יח"ד קיימת במפלס 3.00- תיבנה ללא תלות בבנייה ביח"ד אחרת הקיימת באותו מפלס" – לא רלוונטי לבקשה הנידונה. "מחסנים במפלס 5.50- ייבנו בהינף אחד" – לא רלוונטי לבקשה הנידונה. "בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית" – לא רלוונטי לבקשה הנידונה. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לאגף מיום 2024/02/11 ע"י המחלקה למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים, הגם שבקונטור הבניין הקיים. על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני, במדויק. שטחי בניה : עורך הבקשה מציע הרחבת בנייה בשטח של 11.25 מ"ר. נפח הבנייה המותר עפ"י נספח הבינוי, גדול מהמוצע בבקשה, כך שלמבקש (משפ' דחליקה) ; ; ; ; ישנה יתרת שטחים למימוש. הערות גרפיות : על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני, במדויק. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה מהוראות התוכנית בדבר שלבי ביצוע הקלה מנספח הבינוי	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן קווי בניין כפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני, במדויק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2019/0274.02</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שם בהיתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי שם מבקשים להיתר ללא חידוש היתר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סטודנטיה אהוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אילת 9 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	108	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3839	תחילת תוקף	22/09/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 31.03.2022 הינו להיתר בניה בת.ב. 2019/274.00 עבור "תוספת קומה עבור 2 יח"ד פיצול ל-3 יח"ד בקומת הקרקע", בהיתר זה אושרו 74.66 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 75.34 מ"ר למניין שטחי שירות.

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

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

מהות הבקשה :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא בוצע פרסום כלל היות ומבוקש החלפת מבקשים ובעלים

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5108

במסגרת הבקשה הנידונה לא בוצע פרסום כלל היות ומבוקש החלפת מבקשים ובעלים

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר : את החלפת המבקשים והבעלים להלן : המבקש : סטודנטיה אהוד ת.ז. 058813072 הבעלים : יוסף בנימין ת.ז. 000676072 תותי רועי ת.ז. 031491178 יגאל מור ת.ז. 051713733 וולף אלכסנדר ליאונרד ת.ז. 013556295 החלפת מתכנן השלד : תיק מספר 2019/274.00 : יוסף חסידים תיק מספר 2019/274.02 : אנטולי בורושנסקי ת.ז. 306556093

על עורך הבקשה להמציא את כלל המסמכים הרלוונטיים להחלפת מתכנן השלד להלן : -כתב מינוי של המתכנן החדש - כתב התפטרות של המתכנן הקודם -הצהרת עורך הבקשה מעודכנת וחתומה ע"י המתכנן החדש ליקויים טכניים : עורך הבקשה נדרש להראות את התוכנית כקיימת יש לציין ע"ג טופס 1 את מספר הבעלים לא ניתן לאשר : חידוש ההיתר – לא נדרש לחדש את ההיתר היות ותוקף ההיתר בתוקף ההיתר הנ"ל בתוקף של ההיתר המקורי מספר 116962 בתיק מספר 2019/274.00 עד לתאריך 31/30/2025		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3839 תחילת תוקף : 22/09/1997	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: המבוקש בבקשה זו הינו החלפת מבקשים ובעלים מתיק מספר 2019/274.00 להלן: תיק מספר 2019/274.00: המבקש: יוסף בנימין הבעלים: שבתאי ציון ו-10 נוספים תיק מספר 2019/274.02: המבקש: סטודנטיה אהוד ת.ז. 058813072 הבעלים: יוסף בנימין ת.ז. 000676072 תותי רועי ת.ז. 031491178 יגאל מור ת.ז. 051713733 וולף אלכסנדר ליאונרד ת.ז. 013556295 החלפת מתכנן השלד: תיק מספר 2019/274.00: יוסף חסידים תיק מספר 2019/274.02: אנטולי בורושנסקי ת.ז. 306556093 על עורך הבקשה להמציא את כלל המסמכים הרלוונטיים להחלפת מתכנן השלד להלן: - כתב מינוי של המתכנן החדש - כתב התפטרות של המתכנן הקודם - הצהרת עורך הבקשה מעודכנת וחתומה ע"י המתכנן החדש כמו"כ נראה כי ישנו טופס אשר עורך הבקשה מבקש חידוש היתר אך לא נדרש לחדש את ההיתר המקורי בתיק מספר 2019/274.00 שיצא בתאריך 31/03/2022 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 31/03/2025 וע"כ הבקשה מובאת לאשר חלק מהבקשה.		

ליקויים טכניים : עורך הבקשה נדרש להראות את התוכנית כקיימת יש לציין ע"ג טופס 1 את מספר הבעלים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר :

את החלפת המבקשים והבעלים להלן :

המבקש : סטודנטיה אהוד ת.ז. 058813072

הבעלים : יוסף בנימין ת.ז. 000676072

תותי רועי ת.ז. 031491178

יגאל מור ת.ז. 051713733

וולף אלכסנדר ליאונרד ת.ז. 013556295

החלפת מתכנן השלד :

תיק מספר 2019/274.00 : יוסף חסידים

תיק מספר 2019/274.02 : אנטולי בורושנסקי ת.ז. 306556093

על עורך הבקשה להמציא את כלל המסמכים הרלוונטיים להחלפת מתכנן השלד להלן :

-כתב מינוי של המתכנן החדש

- כתב התפטרות של המתכנן הקודם

-הצהרת עורך הבקשה מעודכנת וחתומה ע"י המתכנן החדש

ליקויים טכניים :

עורך הבקשה נדרש להראות את התוכנית כקיימת

יש לציין ע"ג טופס 1 את מספר הבעלים

לא ניתן לאשר :

חידוש ההיתר – לא נדרש לחדש את ההיתר היות ותוקף ההיתר בתוקף

ההיתר הנ"ל בתוקף של ההיתר המקורי מספר 116962 בתיק מספר 2019/274.00

עד לתאריך 31/30/2025

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0083.00</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה, גן ילדים
מהות בקשה	בניית שתי כיתות גן ובית כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תולדות יהודה אמשינוב מנחם
עורך הבקשה	אדריכל סבן לאה
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב חנוך גרוסברג 18 , תל ארזה, עזרת
תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	73	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3372	תחילת תוקף	30/06/1985			
3372	תחילת תוקף	30/06/1985	19	שטח לבניין ציבורי	1200

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 28/01/2010 בתיק 2008/537.00 עבור "הקמת בניין חדש לבי"כ בן קומה אחת".

בהיתר זה אושרו 93.17 מ"ר לשטח עיקרי ו-15.18 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בקרקע ריקה כאשר בצמוד לשטח המבוקש קיים בית כנסת נוסף, ברחוב גרוסברג 18

שכונת תל ארזה. גוש : 30105 חלקה : 73.

מצב מוצע :

מוצע הקמת בניין חדש עבור גני ילדים ובית כנסת בן 3 קומות כאשר קומת הגג משמשת למרפסת גג

קומת גני ילדים, מפלס +0.00 :

חזית צפונית - מוצעת כניסה לשני גני ילדים, ריצוף חצר ומוצעת חצר לגן ב' וממ"מ עבור כל גן.

חזית דרומית- מוצע מבנה עבור מחסן וספריה לבית הכנסת שבקומה מעל הכולל חדר מדרגות ומעלית, וכן מוצעות רמפה ומדרגות כגישה בנוסף, מוצע חצר לגן א'.

קומת כניסה – בית כנסת, מפלס +3.30 :

חזית מערבית – מוצעים 2 כניסות לבית הכנסת ע"י פודסט קונזולי, חדר המדרגות ואולם גברים.

חזית דרומית- מוצע אזור למשרד, ספריה, חדר מדרגות ומעלית וכן כניסה לנשים.

חזית מזרחית – מוצע אולם תפילה נוסף ואזור עבור פינת קפה, מטבח מחסן ומשרד.

קומת גלריה, מפלס +3.80 :

מוצעת קומת גלריה עבור עזרת נשים הכוללת חלל כפול מקומה מתחת.

חזית צפונית – מוצע מטבח, שירותים ומלתחה והמשך חדר מדרגות.

חזית דרומית – המשך חדר מדרגות ומעלית, מוצע אזור עבור חדרי לימוד, חדר עגלות ושירותים.

קומת גג, מפלס +7.90 :

חזית צפונית - מוצע המשך חדר מדרגות ויציאה למרפסת גג מוצע

חזית דרומית - מוצע המשך חדר מדרגות ויציאה למרפסת גג.

מרכז הגג – מוצעת מרפסת גג הכוללת פרגולה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 73.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. חתימת מחלקת נכסים הושלמה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
מובא להכרעת ועדה : מובא להכרעת ועדה באם לפטור את הדרישה למק"ח עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין גני ילדים. אישור מח' הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 26.8.2024 ע"י שלומי רוטלוי בה נכתב כי "נדרש ע"פ תקן 20 מק"ח עבור בית הכנסת 10 מק"ח עבור גני". עבור בית כנסת רשאית וועדה מקומית לפטור עד 50% לפי סעיף 14.6.3 ולפטור גני ע"פ הסעיף הנ"ל " מוצע תוספת 10 מק"ח בגבול החלקה כולל רציפי העלאה והורדה עבור הגנים. ראה תכנית חתומה ע"י מנהל אגף. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. בתכנית שהוגשה למחלקה לא הוצגו מקומות החניה – על עורך הבקשה להציג את מקומות החניה המוצעים ע"פ אישור מחלקת הסדרי תנועה. מובא להכרעת ועדה באם לפטור את הדרישה למק"ח עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין גני ילדים. באם תחליט הוועדה לפטור את הדרישה למק"ח עד 50%, המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב שטח המקורה ע"י הגשרונים המוצעים במניין שטח עיקרי. גובה בניה : בבקשה מוצע פיר מערכות המוגבה מחדר יציאה לגג ומגיע לגובה של 15.00+, על עורך הבקשה לצמצם גובה פיר זה בהתאמה לגובה חדר יציאה לגג לכדי 13.70+ מ'.	02/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

גלריה : בבקשה זו שטח מותר עבור גלריה ע"מ שתעמוד בתקנות הוא 274 מ"ר. מוצע בבקשה בקומה א', מפלס +7.10 : גלריה עבור עזרת נשים בשטח של 279.90 מ"ר. על עורך הבקשה לצמצם שטח הגלריה לכדי מחצית משטח הקומה על מנת שתעמוד במותר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3372 תחילת תוקף : 30/06/1985 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי דברי הסבר : התיק נידון ברשות רישוי ביום 02/05/2024 ובה הוחלט להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה. ביום 26/08/2024 הוגשה תכנית מתוקנת b ע"פ המלצת המחלקה מיום 03/03/2024 . כמו כן הושלמו אישורי מחלקות לבקרה מרחבית. להלן התייחסות המחלקה לתכנית המתוקנת. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3372 תחילת תוקף 30/06/1985 שטח לבניין ציבורי.	29/08/2024	חוות דעת תכנונית

כפיפות לתכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף (8) "לעניין תוספת קומות, תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה", המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלו. (ראה סעיף קווי בניה ומס' קומות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים, כמפורט : קומה א' מפלס +3.30, חזית מערבית ודרומית – מוצע גשרונים קונזולים מהחלקה הסמוכה עבור גישה לכניסה לבית הכנסת, כאשר גשרון בחזית מערבית הינו בחריגה של 1.5 מ' מקו בניין המאושר. מותר ע"פ תקנות בניה במרווח סעיף 4.09 (8) : ועדה מקומית תהא רשאית להתיר בניה במרווח – "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מטרים ממפלס המדרכה". הגשרון המוצע בבקשה עומד במותר ע"פ התקנות. על עורך הבקשה להציג קווי בניין במפת המדידה ובתכניות כפי שהתקבלו ממחלקת המידע. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה :		

מותר עפ"י תב"ע : עפ"י תכנית מתאר עבור שטח חום (מבני ציבור) אין הגבלה בשטחים. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 1,383.66 מ"ר ושטח שירות בסך 435.41 מ"ר, סך שטחים מירביים של 1,819.07 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב בקומת גני הילדים מפלס +0.00 בחזית הדרומית והמערבית את השטח המקורה מגשרון הקונזולי במניין שטח עיקרי מוצע – על עורך הבקשה לחשב שטח המקורה ע"י הגשרונים המוצעים במניין שטח עיקרי. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : עבור מבני ציבור 2 קומות. מס' קומות מוצע : בסך של 2 קומות מעל קומת כניסה לגנים. כאשר קומה א' מפלס +7.10 מוצעת כקומת גלריה וקומת יציאה לגג בגובה של 2.20 מ' - שאינם נחשבים במניין הקומות. (ראה סעיף גלריה). גובה בניה : מותר לפי תב"ע : לא מצוין גובה מפורט אך קיים סעיף סטיה ניכרת בעניין תוספת גובה בניה. מוצע בבקשה : גובה בינוי מרבי בסך +15.00. בבקשה מוצע פיר מערכות המוגבה מחדר יציאה לגג ומגיע לגובה של +15.00, על עורך הבקשה לצמצם גובה פיר זה בהתאמה לגובה חדר יציאה לגג לכדי +13.70 מ'. ממ"מ : קומת גנים מפלס -3.30 : מוצעים 2 ממ"מים עבור שני גני ילדים, כל אחד בשטח של 12 מ"ר. קומת כניסה מפלס +0.00 : מוצע ממ"מ עבור בית הכנסת בשטח של 19.66 מ"ר. גלריה : מותר ע"פ תקנות גלריה במבנה ציבור :		

1. שטחה של הגלריה תהווה פחות ממחצית שטח הקומה. 2. תתוכנן לגלריה מחיצה שלא מגיעה עד לתקרת הקומה. בבקשה זו שטח מותר עבור גלריה ע"מ שתעמוד בתקנות הוא 274 מ"ר. מוצע בבקשה בקומה א', מפלס +7.10 : גלריה עבור עזרת נשים בשטח של 279.90 מ"ר. על עורך הבקשה לצמצם שטח הגלריה לכדי מחצית משטח הקומה על מנת שתעמוד במותר. אישור מח' הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 26.8.2024 ע"י שלומי רוטלוי בה נכתב כי "נדרש ע"פ תקן 20 מק"ח עבור בית הכנסת 10 מק"ח עבור גני". עבור בית כנסת רשאית וועדה מקומית לפטור עד 50% לפי סעיף 14.6.3 ולפטור גני ע"פ הסעיף הנ"ל " מוצע תוספת 10 מק"ח בגבול החלקה כולל רציפי העלאה והורדה עבור הגנים. ראה תכנית חתומה ע"י מנהל אגף. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. בתכנית שהוגשה למחלקה לא הוצגו מקומות חניה – על עורך הבקשה להציג את מקומות החניה המוצעים ע"פ אישור מחלקת הסדרי תנועה. מובא להכרעת ועדה באם לפטור עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין גני ילדים. אישור מח' מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 26.06.2024 ע"י חמארה דאנא. אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לתכנית תנועה מאושרת וחתומה באגף מתאריך 25.08.2024 ובכפוף לאישור אגף שפ"ע. תנאי לטופס 4 -בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית וביצוע מקומות חניה לפי תכנית תנועה מאושרת. אישור שפ"ע : אישור שימור : התקבל פטור מחלקת שימור ביום 12.02.2023 ע"י יעקובוב אוסנת. אישור מבני ציבור :		

התקבל אישור אגף מבני ציבור ביום 27/06/2024 ע"י ענת קליינמן. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, מדובר בבניין חדש. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה עבור בית כנסת וגני ילדים עומד במותר ע"פ תב"ע, הושלמו אישורים לבקרה מרחבית. עורך הבקשה נדרש בצמצום שטח הגלריה לכדי עמידה במותר ע"מ שתעמוד בהגדרת "גלריה", בחישוב שטחים מקורים ע"י גשרונים ובהנמכת פיר המערכות המוצע, וכן בהצגת חניות מוצעות ע"פ אישור מחלקת הסדרי תנועה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3372 תחילת תוקף : 30/06/1985 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3372 תחילת תוקף 30/06/1985 שטח לבנין ציבורי. כפיפות לתכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף (8) "לעניין תוספת קומות, תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה", המוצע בבקשה חורג מסעיף זה לעניין מס' הקומות ולהקטנת המרווחים – (ראה סעיף קווי בניה ומס' קומות). קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש מיום 22/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי בנין המאושרים, כמפורט : קומת קרקע מפלס 0.00, חזית מערבית ודרומית – מוצע גשרונים קונזולים מהחלקה הסמוכה עבור גישה לכניסה לבית הכנסת, כל הגשרונים הינם מעבר לקו בנין המאושר דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר גשרונים אלו לאלתר מהבקשה. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : מותר עפ"י תבע : עפ"י תכנית מתאר עבור שטח חום (מבני ציבור) אין הגבלה בשטחים. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 1,383.66 מ"ר ושטח שירות בסך 435.41 מ"ר, סך שוחים מירביים של 1,819.07 מ"ר.		

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מ חשב בקומת גני הילדים מפלס 3.30 - בחזית הדרומית והמערבית את השטח המקורה מגשרון הקונזולי במניין שטח עיקרי מוצע, אך מאחר ולא ניתן לאשר תא הגשרונים קונזולים המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית עורך הבקשה לא נדרש בחישוב שה במניין שטחים מוצעים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: עבור מבני ציבור 2 קומות. מס' קומות מוצע: בסך של 4 קומות מעל קומת כניסה לגנים כאשר קומה א' מפלס 3.80 מ' מהווה קומה נפרדת הכוללת חלל כפול ולא גלריה, ואת חדרי היציאה לגג אשר גובהם נטו 2.30 מ'. תוספת 2 קומות אלו הינם בשונה מהמותר ואף מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה : - לצמצם שטח קומה א' במפלס 3.80+ כך שיעמוד בהנחיות גלריה במבנה ציבור, דהיינו : שטחה של הקומה יהווה פחות ממחצית שטח הקומה שמתחתיה ע"מ שקומה זו לא תחשב במניין הקומות, אך כן תיכלל בשטחים. -קומת יציאה לגג –לצמצם גובה יציאה לגג לכדי 2.20 מ' ע"מ שלא יחשב במניין הקומות. כך שסה"כ יחושבו בבקשה 2 קומות בלבד כהוראות התכנית. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: לא מצוין גובה מפורט אך קיים סעיף סטיה ניכרת בעניין תוספת גובה בניה. מוצע בבקשה : גובה בינוי מרבי בסך 12.00+. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מגדיר את גובה כניסה 0.00, קומת הקרקע בהתאם לחלקה הצמודה (מס' 233) ובכך יוצר כמעין קומת מרתף עבור גן הילדים - על עורך הבקשה : - להגדיר את מפלס ה-0.00 בקומת גן הילדים ובסדר עולה. - לאחר צמצום הקומות יקבע גובה הבניין הסופי. ממ"מ : קומת גנים מפלס 3.30- : מוצעים 2 ממ"מים עבור שני גני ילדים, כל אחד בשטח של 12 מ"ר.		

קומת כניסה מפלס +0.00 : מוצע ממ"מ עבור בית הכנסת בשטח של 19.66 מ"ר. אישור מח' הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מיום 16.1.2024 - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לבינוי המוצע בבקשה. אישור מח' מחלקת דרכים : התקבלה דחיית מחלקת דרכים ביום 16.01.2024 ע"י שילת קורז'בסקי, היות : "1. נכון כיום לא נמצא פתרון לחניה לפי תקן נדרש ולא ברור כיצד ישפיע על הפן הפיזי, כולל הסדרת דרך גישה עד למגרש . יש לקבל את אישור מחלקת הסדרי תנועה ולאחר מכן לחזור אלינו שוב . 2. במידה ויש נכונות להשתמש בשצ"פ כדרך גישה עד למגרש - יש לפנות לאגף שפ"ע ולהציע פתרון לחניות " - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לבינוי המוצע בבקשה. אישור שימור : התקבל פטור מחלקת שימור ביום 12.02.2023 ע"י יעקובוב אוסנת. אישור מבני ציבור : גני ילדים - התקבל מייל ממחלקת מבני ציבור כי על אגף הרישוי לבחון את הבקשה, מאחר ומבחינה רישוית ישנם בעיות שמכוחם לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת עורך הבקשה נדרש בקבלת אישור מבני ציבור לגנים המוצעים כולל דרך גישה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת מבני ציבור כתנאי להמשך תיקון התכנית והבראתה לדיון נוסף. בקרה הנדסית : תנאי לא רלוונטי.		

חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה עבור בית כנסת וגני ילדים חורג ממס' קומות המותרים ואף מקווי הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, עורך הבקשה נדרש בהמצאת תנאים טרם דיון של הסדרי תנועה ומחלקת דרכים בנוסף למבני ציבור לגני ילדים, לאחר תיקון הבקשה עפ"י הערות כלל הגורמים והערות הצוות המקצועי ייבחן מחדש ויובא לדיון נוסף - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע חורג ממס' קומות המותרים ואף מקווי הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, בנוסף עורך הבקשה נדרש בהמצאת תנאים טרם דיון של הסדרי תנועה ומחלקת דרכים בנוסף למבני ציבור לגני ילדים, לאחר תיקון הבקשה עפ"י הערות כלל הגורמים והערות הצוות המקצועי ייבחן מחדש ויובא לדיון נוסף. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף (8) "לעניין תוספת קומות, תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה", המוצע בבקשה חורג מסעיף זה לעניין מס' הקומות ולהקטנת המרווחים – (ראה סעיף קווי בניה ומס' קומות). קווי בניין : קומת קרקע מפלס 0.00, חזית מערבית ודרומית – מוצע	03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

גשרונים קונזולים מהחלקה הסמוכה עבור גישה לכניסה לבית הכנסת, כל הגשרונים הינם מעבר לקו בניין המאוסר דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר גשרונים אלו לאלתר מהבקשה. מס' קומות : מס' קומות מוצע בסך של 4 קומות מעל קומת כניסה לגנים כאשר קומה א' מפלס 3.80 מ' מהווה קומה נפרדת הכוללת חלל כפול ולא גלריה, ואת חדרי היציאה לגג אשר גובהם נטו 2.30 מ'. תוספת 2 קומות אלו הינם בשונה מהמותר ואף מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה : - לצמצם שטח קומה א' במפלס 3.80 + כך שיעמוד בהנחיות גלריה במבנה ציבור, דהיינו : שטחה של הקומה יהווה פחות ממחצית שטח הקומה שמתחתיה ע"מ שקומה זו לא תחשב במניין הקומות, אך כן תיכלל בשטחים. -קומת יציאה לגג –לצמצם גובה יציאה לגג לכדי 2.20 מ' ע"מ שלא יחשב במניין הקומות. כך שסה"כ יחושבו בבקשה 2 קומות בלבד כהוראות התכנית. גובה בניה : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מגדיר את גובה כניסה 0.00, קומת הקרקע בהתאם לחלקה הצמודה (מס' 233) ובכך יוצר כמעין קומת מרתף עבור גן הילדים - על עורך הבקשה : - להגדיר את מפלס ה-0.00 בקומת גן הילדים ובסדר עולה. - לאחר צמצום הקומות יקבע גובה הבניין הסופי. אישור מח' הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לבינוי המוצע בבקשה. אישור מח' מחלקת דרכים : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לבינוי המוצע בבקשה. אישור מבני ציבור :		

גני ילדים - התקבל מייל ממחלקת מבני ציבור כי על אגף הרישוי לבחון את הבקשה, מאחר ומבחינה רישוית ישנם בעיות שמכוחן לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת עורך הבקשה נדרש בקבלת אישור מבני ציבור לגנים המוצעים כולל דרך גישה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת מבני ציבור כתנאי להמשך תיקון התכנית והבאתה לדיון נוסף. 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.		
	09/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
	אישור משרד הבריאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	תכנון 2 פחים בנפח 1000 ליטר ואישור סופי תברואה	14
	אישור ממונה בטיחות מנחי	15

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה :

מובא להכרעת ועדה באם לפטור את הדרישה למק"ח עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין גני ילדים.

אישור מח' הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 26.8.2024 ע"י שלומי רוטלוי בה נכתב כי "נדרש ע"פ תקן 20 מק"ח עבור בית הכנסת ו10 מק"ח עבור גני". עבור בית כנסת רשאית וועדה מקומית לפטור עד 50% לפי סעיף 14.6.3 ולפטור גני ע"פ הסעיף הנ"ל " מוצע תוספת 10 מק"ח בגבול החלקה כולל רציפי העלאה והורדה עבור הגנים. ראה תכנית חתומה ע"י מנהל אגף. בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

בתכנית שהוגשה למחלקה לא הוצגו מקומות החניה – על עורך הבקשה להציג את מקומות החניה המוצעים ע"פ אישור מחלקת הסדרי תנועה.

מובא להכרעת ועדה באם לפטור את הדרישה למק"ח עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין גני ילדים.

באם תחליט הוועדה לפטור את הדרישה למק"ח עד 50%, המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח המקורה ע"י הגשרונים המוצעים במניין שטח עיקרי.

גובה בניה :

בבקשה מוצע פיר מערכות המוגבה מחדר יציאה לגג ומגיע לגובה של 15.00+, על עורך הבקשה לצמצם גובה פיר זה בהתאמה לגובה חדר יציאה לגג לכדי 13.70+ מ'.

גלריה :

בבקשה זו שטח מותר עבור גלריה ע"מ שתעמוד בתקנות הוא 274 מ"ר.

מוצע בבקשה בקומה א', מפלס 7.10+ : גלריה עבור עזרת נשים בשטח של 279.90 מ"ר.

על עורך הבקשה לצמצם שטח הגלריה לכדי מחצית משטח הקומה על מנת שתעמוד במותר.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2005/0490.11</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד ע"פ תב"ע, תוספת בניה, תוספת קומה לחדר מדרגות משותף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אנגל יחזקאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

ראובן מס 138, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8299	תחילת תוקף	19/12/2003			
832568	תחילת תוקף	13/01/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 06.02.1983 בת.ב 1979/0126.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 14.06.2005 בת.ב 2004/0514.00 ובו אושר "תוספות בניה".

- בתאריך 10.03.2009 בת.ב 2004/0514.01 ובו אושר "הרחבת יח"ד בדירת קוטג' בקומה ג' על גג קיים, ריצוף שטח הגג ופרגולה".

- בתאריך 09.08.2022 בת.ב 2004/0514.03 ובו אושר "הרחבות דיור במסגרת תב"ע 8299, מחסן וממ"ד".

- בתאריך 10.04.2024 בת.ב 0514.05/2004 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות מכח תב"ע 8299".
- בתאריך 18.12.2005 בת.ב 0490.00/2005 ובו אושר "הרחבת דירה מעל מעטפת בגובה 2 קומות".
- בתאריך 11.05.2015 בת.ב 0490.03/2005 ובו אושר "תוספת למגורים לפי ת.ב.ע. ותוספת מחסן".
- בתאריך 08.02.2018 בת.ב 0490.05/2005 ובו אושר "תוספת בניה +חדר מחוזק".
- בתאריך 10.03.2021 בת.ב 0490.06/2005 ובו אושר "תוספת בניה ומעטפת לקומה ראשונה".
- בתאריך 20.06.2023 בת.ב 0490.09/2005 ובו אושר "הרחבות דיור ע"פ תב"ע 8299 עבור מבקש אחד".

x200f#x200f: #x200f#x200f #x200f#x200fעתו x200f#x200f#המ x200f#x200f#שקשה x200f#

בשכונת רמות ברחוב ראובן מס' 138 בניין מדורג בן 4 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש : 30723 חלקה : 4.

מצב מוצע:

קומה ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 21- מוצע הריסה של מדרגות עליה על שטח הדירה הקיימת .

קומה ד' במפלס +16.28 :

דירה מס' 22- מוצע פיצול יח"ד חדשה , שינוי מחיצות הדירה והרחבה בינוי למגורים וחדר מדרגות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 20.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מצב קודם		
מתאריך		
04/09/2024		בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. הריסה ופינויים : ע"פ תבע 832568 – סעיף 4.1 ד'- " חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות. כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחומרים קלים ללא היתר ייהרסו כתנאי לתחילת עבודות .		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 832568 תחילת תוקף : 13/01/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 832568 - תחילת תוקף 13/01/2024, אזור מגורים ג . כפיפות : *5022א' - תחילת תוקף 30/10/2000. *2625א'- תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : *8299 - תחילת תוקף 19/12/2003.	04/09/2024	חוות דעת תכנונית

*תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 832568 -סעיף 4.1.2 -ה'- מס' הקומות המרבי הינו מחייב. גובה הבנייה המרבי מחייב. קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 832568 קיים נספח מס' 1, היינו מנחה אך היינו מחייבים לנושאים הבאים: מס' יח"ד מירבי, גובה הבניה המירבי, מס' קומות ו קווי בניין. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +5.60: דירה מס' 21- מוצע הריסה של מדרגות עליה על שטח הדירה הקיימת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +16.28: דירה מס' 22- מוצע פיצול יח"ד חדשה, שינוי מחיצות הדירה והרחבה בינוי למגורים וחדר מדרגות- תואם נספח בינוי- מוצע תוספת בינוי להיתר שאושר- 2005/490.05 ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7300.00 שהוגש מיום 17.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום בקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה זו הרחבה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי.		

גבהים : מוצע בבקשה זו הרחבה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי . מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 -מס' יח"ד 26. מוצע בבקשה פיצול יח"ד תואמת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ תבע 832568 ונספח בינוי מס' 1. מצב מוצע : קומה ד' במפלס +16.28 : דירה מס' 22- מוצע הרחבה בינוי למגורים בשטח- 5.02 מ"ר. וחדר מדרגות בשטח- 14.17 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מחסן : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הריסה ופינויים : ע"פ תבע 832568 – סעיף 4.1 ד'- " חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות.		

כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחומרים קלים ללא היתר יחרסו כתנאי לתחילת עבודות . שלביות ביצוע : תכנית 832568 סעיף 7.1- "תוספת הקומות על הגג- הבניה תבוצע בנפרד עבור כל דירה- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. "הרחבת הדירות בחזיתות יבוצעו בכל עמודה בנפרד במלטה למעלה- ללא דילוג על קומות- לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : לא מוצע בבקשה הנ"ל מרפסות. תימוכין קניינים : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . 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 09.07.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 09.07.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 14.08.24 - "לאשר את הבקשה" .		

נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 832568- סעיף 4.1- יג' הבניה תיעשה בהתאם להוראות תקן ישראלי ת"י 413. ההיתר המקורי לבניין זה הופק בשנת בתאריך 06.02.1983 בת.ב. 1979/0126.00 ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

הריסה ופינויים :

ע"פ תבע 832568 – סעיף 4.1 ד'- " חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות.

כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחומרים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2004/0480.08</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

הרב בנימין מינץ 19, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	30	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

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

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

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

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

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

בניית מרפסת"

מהות הבקשה המוצעת :

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

גוש : 30727 חלקה : 30.

מצב מוצע :

דירה מס' 9 מש' קירשנבוים :

קומה ג' במפלס +8.10 :

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

קומה ד' במפלס +10.80 :

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

קומה ה' במפלס +10.80 :

מוצע עליה של חדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" הקלה מקו בניין אחורי בגין בנית מרפסות זיז "

"הקלה מנספח הבינוי בגין שינויים בפתחים " .

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

" הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת חדר מחוץ".

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

" הקלה מהוראות התבע ונספח בינוי ".

"הקלה בדבר הגבהת חדר מדרגות ".

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

x200f#x200f: #x200f# בנכס# העניין x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 30,

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

מידע קודם

מתאריך	
29/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	התקבלה פנייה מעורכת הבקשה לשנות את מיקום חדר המחוזק המוצע ע"ג המרפסת גג במיקום 5% השלמת דירת הגג שהוסר מהבקשה. נושא זה נבדק מול מנהל האגף והתקבל אישורו לכך. הרמוניקה תוקנה בהתאם. ע"כ אין מניעה לאשר את החדר המחוזק המבוקש בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי למתן היתר בניה. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.
29/08/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7857 תחילת תוקף : 02/04/2003 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/07/01 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר חלק מהבקשה : הבינוי על הגג מכוח תבע וחדר מחוזק אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת אין מניעה לאשר .

תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כי אינה מהווה שיפור אדריכלי ויש להסירה מהבקשה. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התקבלה פנייה מעורכת הבקשה לשנות את מיקום חדר המחוזק המוצע ע"ג המרפסת גג במיקום 5% השלמת דירת הגג שהוסר מהבקשה. נושא זה נבדק מול מנהל האגף והתקבל אישורו לכך. הרמוניקה תוקנה בהתאם. ע"כ אין מניעה לאשר את החדר המחוזק המבוקש בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי למתן היתר בניה.		
הבינוי על הגג מכוח תבע וחדר מחוזק אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת אין מניעה לאשר . תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כי אינה מהווה שיפור אדריכלי ויש להסירה מהבקשה. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7857 תחילת תוקף : 02/04/2003 ייעוד הקרקע:	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 7857 - תחילת תוקף 02/04/2003, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *3637- תחילת תוקף 01/03/1988, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 7857 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית - 7857 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.א' – "תותרנה תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יחיד קיימות בקומות אלה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי בניין". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל"בנייה בשונה מנספח הבינוי." מוצע בבקשה : דירה מס' 9 מש' קירשנבויס : קומה ג' במפלס +8.10 : מוצע מדרגות פנימיות על שטח הדירה הקיימת, מרפסת זיז ושינויים בפתחים- בשונה מנספח בינוי –(ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +10.80 : מוצעת תוספת מגורים, חדר מחוץ, מרפסת זיז ועליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח הבינוי- מוצע תוספת מגורים שאושרה בתיק רישוי מס' 2004/480.00 ולא מומשה כעת היא מבוקשת בשנית –(ראה סעיפים חדר מחוץ ומרפסות). קומה ה' במפלס +10.80 : מוצע עליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח – מכיוון שהתבע החלה בחלקה הינה אחרי שנת 1992 ואינה כוללת שטחי שירות הורדת השטח תהיה בהתאם למסגרת גרעין המדרגות		

שבבניין ע"כ אין מניעה לאשר את החדר המדרגות המוצעות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5583.00 שהוגש מיום 21.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים . המרפסות זיז המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים בחזית מערבית . מס' קומות : בתבע 7857 סעיף 9(ג')- מס' הקומות המירבי של בניינים יהא 5 קומות - המוצע עומד בהוראות התבע. – אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : ע"פ תבע 7857 קיים נספח בינוי מס' 1 – השטחים המבוקשים ע"פ תבע והשלמת דירת גג . שטח המגרש – 2176 מ"ר. $2176 * 5\% = 80.108$ מ"ר - חלקי 6 דירות הגג בחלקה = 13.18 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +10.80 : מוצעת תוספת מגורים בשטח של 53.95 מ"ר . מכיוון שלא ניתן לאשר את השטחים המוצעים 5% השלמת דירת גג- יש לצמצם את השטחים בהתאם לנספח הבינוי כדי לעמוד בהוראות התבע. השלמת דירת גג 5% :		

עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי ע"כ יש להסיר את השטח המוצע מהבקשה . חדר מחוץ : מוצע בבקשה : חדר מחוץ בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוץ במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : תכנית 7857 סעיף (9.9) – 1. "כל עמודה תיבנה בהינף אחד, בגג כל שתי יח"ד סביב חדר המדרגות". המוצע בבקשה עומד במותר- אין מניעה לאשר. מרפסות : קומה ג' במפלס +8.10 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין- בשטח- 5.93 מ"ר. בעומק- 1.87 מ' - התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר – ניתן לאשר מרפסות בעומק של עד 1.5 מ', מעל 1.5 מ' ניתן לאשר בכפוף להקלה- פורסמה הקלה כנדרש- עומד במותר. במרווח- "קן בניין אחורי-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן"- עומד במותר.		

קומה ד' במפלס +10.80 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין- בשטח- 3.21 מ"ר. בעומק- 1.50 מ'- התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר – ניתן לאשר מרפסות בעמוק של עד 1.5 מ', מעל 1.5 מ' ניתן לאשר בכפוף להקלה- פורסמה הקלה כנדרש- עומד במותר. במרווח- "קן בניין אחורי-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן"- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל . תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 02.06.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 7857 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית :		

הבינוי על הגג מכוח תבע וחדר מחוזק אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת אין מניעה לאשר . תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כי אינה מהווה שיפור אדריכלי ויש להסירה מהבקשה. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבל התנגדויות.		
הבינוי על הגג מכוח תבע וחדר מחוזק אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת אין מניעה לאשר . תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג לא ניתן לאשר כי אינה מהווה שיפור אדריכלי ויש להסירה מהבקשה. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.	19/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
הקלה מקו בנין אחורי בגין בניית מרפסות זיז. הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים הקלה בדבר בניית מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מטר. הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת חדר מחוזק. הקלה מנספח בינוי ומהוראות התוכנית בגין תוספת 5%, השלמת קומת גג הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בדבר הגבהת חדר מדרגות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה לשנות את מיקום חדר המחוזק המוצע ע"ג המרפסת גג

במיקום 5% השלמת דירת הגג שהוסר מהבקשה.

נושא זה נבדק מול מנהל האגף והתקבל אישורו לכך.

הרמוניקה תוקנה בהתאם.

ע"כ אין מניעה לאשר את החדר המחוזק המבוקש בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי למתן היתר בניה.

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1978/0149.05</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על גג קיים ומרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מויאל עמרם
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 36, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
4956	תחילת תוקף	24/03/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
7470	תחילת תוקף	25/07/2003			

תאור הבקשה

התיק נידון בתאריך 2021/12/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה.

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר מהבקשה את משי' מויאל והוגש מכתב של המבקש בנידון.

הוצגה הרמוניקה ללא המבקש שהוסר ואין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.

החלטת וועדה קודמת נשארת בעיניה.

מידע קודם

מתאריך	
29/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים התיק נידון בתאריך 2021/12/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה. התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר מהבקשה את משי' מויאל והוגש מכתב של המבקש בנידון. הוצגה הרמוניקה ללא המבקש שהוסר ואין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים. החלטת וועדה קודמת נשארת בעיניה.
29/08/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7470 תחילת תוקף : 25/07/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התיק נידון בתאריך 2021/12/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה. התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר מהבקשה את משי' מויאל והוגש מכתב של המבקש בנידון. הוצגה הרמוניקה ללא המבקש שהוסר ואין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.

החלטת וועדה קודמת נשארת בעיניה.		
התאמה להיתרים קודמים – המוצע לא תואם היתרים קודמים. מרפסות זיו מאושרות לא מסומנות בבקשה. חישוב השטחים אינו תואם היתר אחרון – ע"ב נדרש להתאים את הבקשה להיתר הקודם גם בשטחים וגם במידות התוספת לרבות מרפסות. התאמה לנספח – המוצע לא תואם את נספח הבינוי ומבוקש בהקלות מעבר למותר בנספח הבינוי. תוספת שטח עיקרי - במפלס +16.50 מוצע שטח עיקרי עבור 4 דירות הגג במקום מרפסת גג מאושרת במסגרת ההקלה: "הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. לצורך מימוש זכויות מכח השלמת 5% קומת גג" – על פי מפת המדידה שטח המגרש הוא 7786 מ"ר – 5% הם 389.3 מ"ר חלקי 20 דירות הגג הקיימות בבניין – עבור כל דירת גג ניתן להוסיף שטח בסך 19.46 מ"ר- ע"ב הציג חישוב זכויות על גבי ההרמוניקה – עבור כל דירה מבוקש שטח של כ- 19 מ"ר – במסגרת המותר. על פי מדיניות מהנדס העיר להשלמת דירת גג 5% - פעימה 1 – בקשה לתוספת בגג עפ"י תב"ע והפקת היתר בניה. פעימה 2 – בקשה להשלמת גג 5% ובלבד שכאמור התוספת עפ"י תב"ע אושרה בהיתר. מאחר והופק היתר לתוספת בניה על הגג אין מניעה לאשר השלמת גג 5% במסגרת ההקלה שפורסמה. מרפסות זיו – מבוקשות 4 מרפסות זיו בהקלה: "הקלה בדבר מרפסות זיו בגודל של עד 14 מ"ר במקום ה-12 מ"ר המותרים ע"ח ויתור זכויות. – " – על פי היתרים קודמים, אושרו למבקשים מרפסות זיו. מרפסות אלו לא מסומנות בבקשה. כמו כן שטח המרפסות הקיימות והמבוקשות עולה על 12 מ"ר המותרים. – לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת, יש לצמצם למסגרת המותר 12-14 מ"ר ליח"ד .. אלמנטים להריסה – בתיק 78/149.5 סומנו אלמנטים המיועדים להריסה המבוקשים להכשרה בבקשה זו. יש לסמן בצהוב את המיועד להריסה / הכשרה.	29/12/2021	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

פתחים – מוצעים פתחים בכל חזיתות המבנה – יש לתקן פתחים בהתאם לתוכנית - ניתן לאשר בכפוף לאישור עיצובי של ר"צ. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.		
תיאור הבקשה ברחוב הנרי מורגנטאו 36 גוש 30719 חלקה 16 מוצעת תוספת בניה עבור 4 דירות הגג במפלס +16.50. בנוסף מבוקשים שינויים בפתחים. הקלות הקלה בדבר מרפסות זיז בגודל של עד 14 מ"ר במקום ה-12 מ"ר המותרים ע"ח ויתור זכויות. - הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. לצורך מימוש זכויות מכח השלמת 5% קומת גג לא התקבלו התנגדויות תנאים טרם דיון חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית חיזוק מבנים – לא נדרש חיזוק מבנים בהוראות התוכנית. התקבל תיק מידע תכנוני שמספרו 21/5636 גוש 30719 חלקה 45 במקום חלות התוכניות הבאות : 2262 תחילת תוקף 7.6.79 – אזור מגורים 4. 263ג' תחילת תוקף 4.9.80 – אזור מגורים 4. 4956 תחילת תוקף 24.3.20 – אזור מגורים מיוחד. על פי תיק המידע התכנוני - תוכנית 4956 לא קבעו קווי בניין. סומן קו בניין כתום. תוספות בניה יהיו ע"פ נספח מספר 3 לבניין 443. כפיפות – על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר. נוהל בקרה הנדסי – לא נדרש בהוראות התוכנית. מספר קומות – מבוקשת הרחבה לקומה קיימת. לא מוצע שינוי במספר הקומות. מספר יח"ד - לא מוצע שינוי במספר יח"ד.	14/12/2021	חוות דעת תכנונית

סטייה נכרת – לא קיים סעיף סטייה נכרת בהוראות התוכנית. קווי בניין – הבניה מוצעת במסגרת קווי הבניין הכתומים. היתרים קודמים - בתיק 10/749.1 הופק היתר לבניה על הגג, גשר ומרפסות זיז עבור דירות 3 + 4. בתיק 78/149.4 הופק היתר לבניה על הגג, גשר ומרפסות זיז עבור דירות 1 + 2. התאמה להיתרים קודמים – המוצע לא תואם להיתרים קודמים. מרפסות זיז מאושרות לא מסומנות בבקשה. חישוב השטחים אינו תואם היתר אחרון – ע"ב נדרש להתאים את הבקשה להיתר הקודם גם בשטחים וגם במידות התוספת לרבות מרפסות. התאמה לנספח – המוצע לא תואם את נספח הבינוי ומבוקש בהקלות מעבר למותר בנספח הבינוי. תוספת שטח עיקרי - במפלס +16.50 מוצע שטח עיקרי עבור 4 דירות הגג במקום מרפסת גג מאושרת במסגרת ההקלה: "הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. לצורך מימוש זכויות מכח השלמת 5% קומת גג" – על פי מפת המדידה שטח המגרש הוא 7786 מ"ר – 5% הם 389.3 מ"ר חלקי 20 דירות הגג הקיימות בבניין – עבור כל דירת גג ניתן להוסיף שטח בסך 19.46 מ"ר- ע"ב הציג חישוב זכויות על גבי ההרמוניקה – עבור כל דירה מבוקש שטח של כ- 19 מ"ר – במסגרת המותר. על פי מדיניות מהנדס העיר להשלמת דירת גג 5% - פעימה 1 – בקשה לתוספת בגג עפ"י תב"ע והפקת היתר בניה. פעימה 2 – בקשה להשלמת גג 5% ובלבד שכאמור התוספת עפ"י תב"ע אושרה בהיתר. מאחר והופק היתר לתוספת בניה על הגג אין מניעה לאשר השלמת גג 5% במסגרת ההקלה שפורסמה. מרפסות זיז – מבוקשות 4 מרפסות זיז בהקלה: "הקלה בדבר מרפסות זיז בגודל של עד 14 מ"ר במקום ה-12 מ"ר המותרים ע"י ויתור זכויות. " – על פי היתרים קודמים, אושרו למבקשים מרפסות זיז. מרפסות אלו לא מסומנות בבקשה. כמו כן שטח המרפסות הקיימות והמבוקשות עולה על 12 מ"ר המותרים. – לא ניתן לאשר ויש לצמצם למסגרת המותר. אלמנטים להריסה – בתיק 78/149.5 סומנו אלמנטים המיועדים להריסה המבוקשים להכשרה בבקשה זו. יש לסמן בצהוב את המיועד להריסה / הכשרה. פתחים – מוצעים פתחים בכל חזיתות המבנה – יש לתקן פתחים בהתאם לתוכנית - ניתן לאשר בכפוף לאישור עיצובי של ר"צ.		
התאמה להיתרים קודמים – המוצע לא תואם להיתרים קודמים. מרפסות זיז מאושרות לא מסומנות בבקשה. חישוב השטחים אינו תואם היתר אחרון – ע"ב נדרש להתאים את הבקשה להיתר הקודם גם בשטחים וגם במידות התוספת לרבות	14/12/2021	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מרפסות. התאמה לנספח – המוצע לא תואם את נספח הבינוי ומבוקש בהקלות מעבר למותר בנספח הבינוי. תוספת שטח עיקרי - במפלס 16.50 + מוצע שטח עיקרי עבור 4 דירות הגג במקום מרפסת גג מאושרת במסגרת ההקלה: "הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. לצורך מימוש זכויות מכח השלמת 5% קומת גג" – על פי מפת המדידה שטח המגרש הוא 7786 מ"ר – 5% הם 389.3 מ"ר חלקי 20 דירות הגג הקיימות בבניין – עבור כל דירת גג ניתן להוסיף שטח בסך 19.46 מ"ר- ע"ב הציג חישוב זכויות על גבי ההרמוניקה – עבור כל דירה מבוקש שטח של כ- 19 מ"ר – במסגרת המותר. על פי מדיניות מהנדס העיר להשלמת דירת גג 5% - פעימה 1 – בקשה לתוספת בגג עפ"י תב"ע והפקת היתר בניה. פעימה 2 – בקשה להשלמת גג 5% ובלבד שכאמור התוספת עפ"י תב"ע אושרה בהיתר. מאחר והופק היתר לתוספת בניה על הגג אין מניעה לאשר השלמת גג 5% במסגרת ההקלה שפורסמה. מרפסות זיז – מבוקשות 4 מרפסות זיז בהקלה: "הקלה בדבר מרפסות זיז בגודל של עד 14 מ"ר במקום ה-12 מ"ר המותרים ע"ח ויתור זכויות. – " – על פי היתרים קודמים, אושרו למבקשים מרפסות זיז. מרפסות אלו לא מסומנות בבקשה. כמו כן שטח המרפסות הקיימות והמבוקשות עולה על 12 מ"ר המותרים. – לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת, יש לצמצם למסגרת המותר 12-14 מ"ר ליחיד .. אלמנטים להריסה – בתיק 78/149.5 סומנו אלמנטים המיועדים להריסה המבוקשים להכשרה בבקשה זו. יש לסמן בצהוב את המיועד להריסה / הכשרה. פתחים – מוצעים פתחים בכל חזיתות המבנה – יש לתקן פתחים בהתאם לתוכנית - ניתן לאשר בכפוף לאישור עיצובי של ר"צ. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.		
	24/11/2021	הכנת נוסח פרסום
הקלה בדבר מרפסות זיז בגודל של עד 14 מ"ר במקום ה-12 מ"ר המותרים ע"ח ויתור זכויות. - הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. לצורך מימוש זכויות מכח השלמת 5% קומת גג	31/08/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2021/12/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה.

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר מהבקשה את משי' מויאל והוגש מכתב של המבקש בנידון.

הוצגה הרמוניקה ללא המבקש שהוסר ואין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.

החלטת וועדה קודמת נשארת בעיניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0552.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מבנה ארעי / מנ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	מתקן לוגיסטי להפצה בקירור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ש.ג.ח יעוץ יזמות והשקעות בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

איתן 5 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31302	57	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
א1689	תחילת תוקף	06/12/1973			
א1689	תחילת תוקף	06/12/1973			
5/23/02	אושרה	31/03/2003			
5/23/03	אושרה	31/03/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת :

אזור תעשייה עטרות ברחוב איתן 5.

גוש : 31302 חלקה : 57 .

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע הריסה של מקומות חניה, מבנה אחסנה , מקומות חניה חדשים ומדרגות בשטח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה בקו בניין צידי בקיר ללא פתחים עד 2.70".

"הקלה בו בניין אחורי עד 30% המותרים".

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 57.

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

מידע קודם

מתאריך		
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	המוצע נראה עומד בשטחים המותרים אך נראה כי קיים מבנה אשר נמצא בתחום קווי הבניין אשר לא נמצא לו היתר יש להציג מס' היתר או לחלופין להציג אותו כמוצע . -יש להציג חישוב שטחים נפחי. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תנאי טרם דיון : אישור איכות הסביבה : - יש להמציא תנאי זה.

אישור הסדרי תנועה : - יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת תברואה : - 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/23/03 תחילת תוקף : 31/03/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 1689* א – תחילת תוקף 06/12/1973.	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

* 1689 -תחילת תוקף 03/05/1973. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1689א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 1689א' - לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5712.00 שהוגש מיום 11.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים. סעיף 10-ב'- קו בניין אחורי-יהיו 5 מ' - ע"פ תקנות סטייה ניכרת חזית אחורית בניית קיר שאין בו פתחים החורג ב-30% מהקו שנקבע בתוכנית- המוצע עומד במותר. קו בניין צידי- יהיו 3 מ' ע"פ תקנות סטייה ניכרת חזית צידית בניית קיר שאין בו פתחים משאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות- המוצע עומד במותר. במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות לחריגה מקווי בניין כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות : התוכנית- 1689א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות. מוצע בבקשה בקומה קרקע ע"כ המוצע עומד במותר-אין מניעה לאשר. גובה :		

התוכנית – 1689 סעיף 9ב' גובה מירבי- 795.0+ מעל גובה פני הים. גובה המוצע המירבי-766.67+ המוצע עומד במותר-ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 4265 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 9553.60 מ"ר. מצב מוצע : קומה תת קרקעית במפלס +0.00 : מוצע שטח אחסנה בשטח- 232.56 מ"ר. השטחים המוצעים נראים עומדים בשטחים המותרים. -נראה כי קיים מבנה אשר נמצא בתחום קווי הבניין בתחום החלקה זו אשר לא נמצא לו היתר יש להציג מס' היתר או לחלופין להציג אותו כמוצע . -יש להציג חישוב שטחים נפחי. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : ע"פ נסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור הבניין המבוקש לכן אין צורך בחתימות שכנים.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 16.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת תברואה : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : המוצע נראה עומד בשטחים המותרים אך נראה כי קיים מבנה אשר נמצא בתחום קווי הבניין אשר לא נמצא לו היתר יש להציג מס' היתר או לחלופין להציג אותו כמוצע . -יש להציג חישוב שטחים נפחי. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.		

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
הקלה בקו בניין צידי בקיר ללא פתחים עד 2.70 הקלה בקו בניין אחורי עד 30% המותרים	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	12
	אישור משרד הבריאות	13

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המוצע נראה עומד בשטחים המותרים אך נראה כי קיים מבנה אשר נמצא בתחום קווי הבניין אשר לא נמצא לו היתר יש להציג מסי היתר או לחלופין להציג אותו כמוצע.

-יש להציג חישוב שטחים נפחי.

יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

תנאי טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור הסדרי תנועה :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת תברואה :

- 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 לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2017/0911.01</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, בניית חדר מחוזק, מרפסות זיז וגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברק שמואל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי פמיני משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 26 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4956	תחילת תוקף	24/03/2000	16	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה ומרפסות לדירות 1,2 ובנוסף מוצע גשר גישה לדירות אלו ישירות מהרחוב.

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס +10.80 קומה ד': מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה ו-2 בהיקף של 8 מ"ר לכל דירה

מפלס + 13.65 קומה ה: מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות לכל אחת הדירות לטובת קומה חדשה

מפלס +16.50 קומה ו': מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 22 מ"ר לכל דירה וכן תוספת של חדר מחוזק לכל אחת מהדירות. בנוסף מוצע גשר גישה ישירות מהרחוב למפלס זה.

מפלס +19.55 קומת גג: מוצעת יציאה לגג ומרפסת גג לטובת שני הדירות

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד

היתרים קודמים בחלקה :

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו :

תיק בניין 1978/142 ההיתר המקורי של הבניין הופק בתאריך 19/06/1979

תיק 2017/911 היתר לתוספת בניה ומחסנים הופק בתאריך 23/07/2018

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג.

הקלה בדבר בניית חדר מחוץ לצורך מיגון

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי

הקלה בדבר תוספת מרפסות זיז.

הקלה בדבר בניית גשר גישה לדירה לצורך נגישות העומד במרווחים המותרים.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 16/01/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 06/02/2024

חו"ד איכה"ס – לא נדרש

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש

המבקשים בבקשה החתומים על ההגשה כבעלי נכס חוקיים בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
01/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצעת תוספת של מרפסות זיז ותוספת קומה לדירות 1,2 וכן גשר גישה אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הנדרשים : המרפסות מוצעות בעומק של 2 מטר וברוחב של 4 מטר, ע"פ נספח הבינוי לדירות אלו מוצעות מרפסת זיז במיקום שהוצג אך בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 3.50 מ', יש לציין כי לדירות 3 ו-4 הצמודות כבר קיימת מרפסת זיז בהתאמה לנספח, ולכן יש לצמצם את רוחב ועומק המרפסות המוצעות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. לאחר שיוקטנו המרפסות ויותאמו לנספח אין צורך בתכנון מרפסות צל . לא ניתן לאשר את היציאה לגג המבוקשת ואת גרמי המדרגות המתכוננים לצורך כך ויש לבטל, אין עמידה בגובה ראש ואין עמידה בהנחיות מרחביות תכנוניות של האגף. את הגשר המבוקש אין מניעה לאשר כנכתב לעיל התאם לחו"ד משפטית שנתנה בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי, בכפוף להצגת המעקה ממתכת ולא מזכוכית כפי שהוצג. יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a
01/09/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 2263

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 תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +10.80 קומה ד' : מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה 11-2 בהיקף של 8 מ"ר לכל דירה המרפסות מוצעות בעומק של 2 מטר וברוחב של 4 מטר, ע"פ נספח הבינוי לדירות אלו מוצעות מרפסת זיז במיקום שהוצג אך בעומק של 1.50 וברוחב של 3.50 מ', יש לציין כי לדירות 3 ו-4 הצמודות כבר קיימת מרפסת זיז בהתאמה לנספח, ולכן יש לצמצם את רוחב ועומק המרפסות המוצעות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. לאחר שיוקטנו המרפסות ויותאמו לנספח אין צורך בתכנון מרפסות צל . המרפסת מוצעת לשני הדירות כאמור ובכך מהוות צמד אחת לשניה. מפלס + 13.65 קומה ה : מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות לכל אחת הדירות לטובת קומה חדשה אין מניעה לאשר מפלס +16.50 קומה ו' : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 22 מ"ר לכל דירה וכן תוספת של חדר מחוזק לכל אחת מהדירות.		

השטח העיקרי המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק ואין מניעה לאשר. החדר המחוזק מוצע בשטח של מרפסת גג ע"פ הנספח, ופורסמה הקלה בגין בניה שלא נספח ותוספת חדר מחוזק לפי חוק ההסדרים החדש, החל מתאריך 1.6.2023 תוספת שטח של חדר מחוזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת ולכן אין מניעה לאשר את שטח חדר המחוזק המבוקש, המוצע עומד בקווי הבניין, הוצגה תכנית צל לשני הדירות הנוספות בגג ואין מניעה לאשר. בנוסף, במפלס זה מוצע גשר גישה ישירות מהרחוב למפלס זה ע"פ חוק התכנון והבניה לבניה המותרת במרווח סעיף 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" מדובר בגשר המתחבר עם הקומה המוצעת המתחבר למדרכה אשר אינו עובר את קו הרחוב ע"פ חו"ד שנתנה ע"י עו"ד אילנית מיכאלי בתאריך 17/04/2023 עולה כי הוועדה הכירה בעבר ברחוב מורגנטאו, לאור הייחודיות שלו כרחוב אשר אין בו כניסה קובעת לכל יח"ד והתייחסה לכל יח"ד בנפרד. ע"כ הוועדה איפשרה התחברות בין מפלס המדרכה למפלס הדירות ובלבד שהגשר יהווה כניסה נגישה לשתי יח"ד לפחות. לדוגמא בתיק 2010/749.1 מדובר בקוטג'ים מדורגים, במקרה הנדון ניתן לראות את הגשר כמחבר בין מפלס הרחוב למפלס הדירה כעומד בתקנה הנ"ל אין מניעה לאשר את הגשר המבוקש בכפוף לתכנונו ממתכת ולא מזכוכית כפי שהוצג מפלס +19.55 קומת גג : מוצעת יציאה לגג ומרפסת גג לטובת שני הדירות		

לא ניתן לאשר יציאה זו, היות והיא אינה עומדת בהנחיות המרחביות וכן גרמי המדרגות אינם עומדים בגובה ראש ולא ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6349.00 שנמסר בתאריך: 19/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 2263 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספת אינה חורגת מקו הבניין. מספר קומות מוצעת תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו 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, לדירות מס' 1,2 מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 23 מ"ר- השטח המוצע עומד המותר. החדר המחוזק מוצע במסגרת של מיגון ומבוקש במעטפת קיימת 9 מ"ר נטו. שטחי מרפסות מותרים לדירות הינם 5.3 מ"ר, יש לצמצם בהתאם לנכתב לעיל. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה 11-2 בהיקף של 8 מ"ר לכל דירה		

המרפסות מוצעות בעומ של 2 מטר וברוחב של 4 מטר, ע"פ נספח הבינוי לדירות אלו מוצעות מרפסת זיז במיקום שהוצג אך בעומק של 1.50 וברוחב של 3.50 מ', יש לציין כי לדירות 3 ו-4 הצמודות כבר קיימת מרפסת זיז בהתאמה לנספח, ולכן יש לצמצם את רוחב ועומק המרפסות המוצעות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. לאחר שיוקטנו המרפסות ויותאמו לנספח אין צורך בתכנון מרפסות צל. המרפסת מוצעת לשני הדירות כאמור ובכך מהוות צמד אחת לשניה. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הנכס תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 06/02/2024 חו"ד איכה"ס – לא נדרש התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע: תוספות שנמצאות אחת מעל השניה ייבנו בהינף אחד- לא		

רלוונטי תוספות שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת ייבנו בנפרד- עומדים בדרישה בכל מקרה לא תותר בניה על עמודים- עומדים בדרישה חוות דעת אדריכלית את השטח העיקרי, החדר המחוזק והגשר אין מניעה לאשר, עליה לגג יש לבטל		
הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג. הקלה בדבר בניית חדר מחוזק לצורך מיגון הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי הקלה בדבר תוספת מרפסות זיז. הקלה בדבר בניית גשר גישה לדירה לצורך נגישות העומד במרווחים המותרים.	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
	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 של מרפסות זיז ותוספת קומה לדירות 1,2 וכן גשר גישה

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הנדרשים :

המרפסות מוצעות בעומק של 2 מטר וברוחב של 4 מטר, ע"פ נספח הבינוי לדירות אלו מוצעות מרפסת זיז במיקום שהוצג אך בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 3.50 מ', יש לציין כי לדירות 3 ו-4 הצמודות כבר קיימת מרפסת זיז בהתאמה לנספח, ולכן יש לצמצם את רוחב ועומק המרפסות המוצעות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. לאחר שיוקטנו המרפסות ויותאמו לנספח אין צורך בתכנון מרפסות צל .

לא ניתן לאשר את היציאה לגג המבוקשת ואת גרמי המדרגות המתכוננים לצורך כך ויש לבטל, אין עמידה בגובה ראש ואין עמידה בהנחיות מרחביות תכנוניות של האגף.

את הגשר המבוקש אין מניעה לאשר כנכתב לעיל התאם לחוו"ד משפטית שנתנה בעבר ע"י עו"ד אילנית מיכאלי, בכפוף להצגת המעקה ממתכת ולא מזכוכית כפי שהוצג.

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2016/0243.06</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה+ מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דור חיה מרים
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

אהרון אשכולי 108, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10384א	תחילת תוקף	30/05/2009	1-120		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 21.12.1992 בת.ב. 1979/0905.00 ובו אושר "בנין חדש".

- בתאריך 20.01.2002 בת.ב. 2001/0493.00 ובו אושר " תוספת בעמודה של 2 קומות ותוספת קומה להרחבת 2 יח"ד".

- בתאריך 17.09.2002 בת.ב. 2001/0493.01 ובו אושר " שינויים בפתחים הגדלת מרפסת גג ותוספת פרגולות להצללה".

- בתאריך 06.02.2003 בת.ב. 2001/0493.02 ובו אושר " שינויים בפתחים ובפיתוח לדירה בקומת הקרקע".

- בתאריך 02.03.2003 בת.ב. 2001/0493.03 ובו אושר "ביטול תוספת בניה בקומה א' ושימוש בגג קומת הקרקע כמרפסת".

- בתאריך 06.04.2010 בת.ב. 2001/0493.04 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 07.05.2002 בת.ב. 2002/0050.00 ובו אושר " תוספת שתי מרפסות".
- בתאריך 16.12.2002 בת.ב. 2002/0050.01 ובו אושר " תוספת בעמודה של 2 קומות מעל מעטפת בקומת הקרקע".
- בתאריך 03.07.2003 בת.ב. 2002/0050.02 ובו אושר " תוספת בניה בקומת הקרקע".
- בתאריך 25.10.2007 בת.ב. 2002/0050.03 ובו אושר " סגירת מרפסת".
- בתאריך 27.05.2008 בת.ב. 2002/0050.04 ובו אושר " ריצוף גג קיים לשימוש מרפסת ופרגולה הצללה".
- בתאריך 17.08.2009 בת.ב. 2002/0050.05 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת יח"ד בעמודה של 3 קומות"
- בתאריך 18.04.2005 בת.ב. 2004/0749.00 ובו אושר " בניית מרפסת לדירה בקומה א'".
- בתאריך 20.08.2007 בת.ב. 2006/0849.00 ובו אושר " תוספת קומה חלקית".
- בתאריך 18.09.2014 בת.ב. 2010/0426.01 ובו אושר " תכנית שינויים".
- בתאריך 26.01.2015 בת.ב. 2010/0426.02 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 29.06.2016 בת.ב. 2013/0913.00 ובו אושר " תוספת בניה, מדרגות פיתוח, סגירת מרפסת מקורה, הגבהת גדר קיימת".
- בתאריך 07.10.2019 בת.ב. 2013/0913.00 ובו אושר " חידוש היתר מס' 110082".
- בתאריך 23.04.2023 בת.ב. 2016/0243.01 ובו אושר " תוספת בנייה על הגג".
- בתאריך 09.12.2020 בת.ב. 2016/0243.02 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 13.02.2023 בת.ב. 2016/0243.03 ובו אושר " לדירה מס' 14 מבקשים תוספת בניה על הגג וסגירת מרפסות".

x200f#x200f: #x200f#x200f #x200f#x200f עת וצו x200f#x200f# המ x200f#x200f# הבקשה x200f#

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 108 בניין מדורג בן 4 קומות

גוש : 30714 חלקה : 6.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +5.40 :

דירה מס' 35- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין .

קומה ד' במפלס +8.10 :

דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים ושתי מרפסות גג לסגירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"5% תוספת השלמת דירת גג".

"מרפסת מחוץ לקו בניין".

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f#x200f: #x200f# בנכס #x200f#x200f

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
02/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות- "5% תוספת השלמת דירת גג". "מרפסת מחוץ לקו בניין". מובא להכרעת הועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה יש להסירה מהבקשה. שטח הבינוי המוצע 5% השלמת דירת גג אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת השטחים לסך השטחים המותרים במדויק, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת : תבע 140384א' -סעיף 6.2- קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה .

המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס 5.40+ : דירה מס' 35- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין – בשונה מנספח הבינוי- המרפסת המוצעת חורגת מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת . -יש להסירה מהבקשה. קווי בניין : קו בניין אדום -קו בניין על קרקעי לתוספות ע"פ תבע 10384א'. מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין אשר מהווה סטיה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר- יש להסירה מהבקשה. שטח בניה : מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 6484 מ"ר. $\#x200f6484 \text{ מ"ר} \# = 5\% \#x200f$$\#x200f324.2 \#x200f \text{ מ"ר} - \text{חלקי}$$\#x200f26 \#x200f \text{ דירות הגג}$$\#x200f = \text{בחלקה} \#x200f$$\#x200f12 \#x200f \#x200f46 \#x200f \text{ מ"ר}$ מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס 8.10+ : דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 13.63 מ"ר. יש לצמצם את השטח המוצע למותר. מרפסות : מוצע בבקשה :		

קומה ג' במפלס +5.40 : דירה מס' 35- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין – קווי בניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לבקש מרפסת זיז מעבר לקווי בניין. קומה ד' במפלס +8.10 : דירה מס' 35- מוצעות שתי מרפסות גג לסגירה : מרפסת גג צפונית בשטח- 3.70 מ"ר. מרפסת גג מזרחית בשטח- 1.902 מ"ר- אין מניעה לאשר בכפוף להסרת סגירה. 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 : 10384 א תחילת תוקף : 30/05/2009 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 10384 א' - תחילת תוקף 30/05/2009, אזור מגורים ג2. ("משנה את תכנית 4982 בנושאים מפורטים בתוכנית וכל ההוראות שנקבעו בתוכנית 4982 ממשכיות לחול. ")	02/09/2024	חוות דעת תכנונית

כפיפות : * 4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. * 2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 140384א' - סעיף 6.2- לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית ותירשם ע"כ הערת אזהרה. גובה הבניה המירבי הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה . המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : נספח הבינוי הינו ע"פ תבע 4982, קיים נספחים מס' 7-8-9 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) כל שינוי ממנו מצריך הקלה. סעיף 10 ג'- הוועדה המקומית תהא ראשית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות , מגבלת שטחי הבניה ומגבלת קווי הבניין". במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות- "5% תוספת השלמת דירת גג". "מרפסת מחוץ לקו בניין". מוצע להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבניה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +5.40 : דירה מס' 35- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין – בשונה מנספח הבינוי- המרפסת המוצעת חורגת מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת .		

-יש להסירה מהבקשה. קומה ד' במפלס +8.10 : דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים ושתי מרפסות גג לסגירה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה ומרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7133.00 שהוגש מיום 08.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין אדום -קו בניין על קרקעי לתוספות ע"פ תבע 10384א'. קו בניין כחול- קו בניין תת קרקעי לתוספות ע"פ תבע 10384א'. קו בניין ירוק- קו בניין בהתאם לתוכנית 4982. מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין אשר מהווה סטיה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה- יש להסירה מהבקשה. שטח בניה : מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 6484 מ"ר. $x200f\#x200f* 5\% = \#x200f6484\#$ $x200f\#x200f324.2\#x200f\#x200f\#$ $x200f\#x200f26\#x200f\#x200f\#$ $x200f\#x200f = \#x200f\#x200f\#$ $x200f\#x200f12\#x200f\#x200f\#x200f\#x200f46\#x200f\#x200f\#$ $x200f\#x200f\#x200f\#x200f\#x200f\#$ מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +8.10 : דירה מס' 35- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 13.63 מ"ר. יש לצמצם את השטח המוצע למותר. 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. מס' קומות/ גבהים : מוצע הרחבה לתוספת מאושרת בגג . מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : תבע 4982 סעיף 10 ח'-2- "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה. " מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +5.40 : דירה מס' 35- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין – קווי בניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לבקש מרפסת זיז מעבר לקווי בניין. קומה ד' במפלס +8.10 : דירה מס' 35- מוצעות שתי מרפסות גג לסגירה : מרפסת גג צפונית בשטח- 3.70 מ"ר.		

מרפסת גג מזרחית בשטח- 1.902 מ"ר- אין מניעה לאשר בכפוף להסרת הסגירה. 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 .." הבינוי המוצע הינו בקיר משותף עם תוספת מאושרת בהיתר ובכך עומדת בהוראות התוכנית לעניין שלביות הביצוע ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע ע"כ לא נדרש תנאי זה. אישור שפי"ע: ניתן אישור בתאריך 11.08.2024 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 10384 א'- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות- "5% תוספת השלמת דירת גג".		

"מרפסת מחוץ לקו בניין". מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפרסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה יש להסירה מהבקשה. שטח הבינוי המוצע 5% השלמת דירת גג אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת השטחים לסך השטחים המותרים במדויק, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
5 % תוספת השלמת דירת גג מרפסת מחוץ לקו בניין .	23/07/2024	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי למתן היתר יהיה הפקת היתר בתיק רישוי 2016/243.5	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות-

"5% תוספת השלמת דירת גג".

"מרפסת מחוץ לקו בניין".

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפרסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה יש להסירה מהבקשה.

שטח הבינוי המוצע 5% השלמת דירת גג אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת השטחים לסך השטחים המותרים במדויק, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

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

סטייה ניכרת:

תבע 140384 א' -סעיף 6.2-

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה.

המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות).

נספח בינוי:

מוצע בבקשה:

קומה ג' במפלס +5.40:

דירה מס' 35- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין – בשונה מנספח הבינוי- המרפסת המוצעת חורגת מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.

-יש להסירה מהבקשה.

קווי בניין:

קו בניין אדום -קו בניין על קרקעי לתוספות ע"פ תבע 10384 א'.

מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין אשר מהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה- יש להסירה מהבקשה.

שטח בניה:

מוצע 5% השלמת דירת גג.

שטח המגרש – 6484 מ"ר.

$5\% \times 6484 = 324.2$ מ"ר - חלקי
דירות הגג $26 \times 12 = 312$ מ"ר
מ"ר $46 \times 12 = 552$ מ"ר

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +8.10 :

דירה מס' 35 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח - 13.63 מ"ר.

יש לצמצם את השטח המוצע למותר.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +5.40 :

דירה מס' 35 - מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין – קווי בניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ
לא ניתן לבקש מרפסת זיז מעבר לקווי בניין.

קומה ד' במפלס +8.10 :

דירה מס' 35 - מוצעות שתי מרפסות גג לסגירה :

מרפסת גג צפונית בשטח - 3.70 מ"ר.

מרפסת גג מזרחית בשטח - 1.902 מ"ר - אין מניעה לאשר בכפוף להסרת סגירה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1991/0934.01</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית, תוספת בניה על גג בניין מגורים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בנייה (ממ"דים,מרפסות, והתקנת מעלית חיצונית)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דגאני גמאל
עורך הבקשה	אדריכל עיד פהים
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלאסראא 7, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30551	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991			
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	7	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

91/934 הקמת בניין חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 2 וחצי קומות.

מצב מוצע :

מעלית :

מוצעת מעלית ומבואה לח. מדרגות לקומות הקיימות והחדשות

תוכנית קומה א , מפלס +3.00 :

בחזית צפונית מוצעת תוספת הרחבת דירה

תוכנית קומה ב+ג+ד , מפלס +6.40 +9.52 +12.64 :

מוצעות 3 קומות מגורים חדשות , 3 יח"ד סה"כ

תוכנית קומת ג , מפלס +16.20 :

מוצע חדר מדרגות ומעלית , עליה גג

ברחוב אל אסראא 7 שועפאט גוש 30551 חלקה 38.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15.12.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות מהבניין השכן , בדירה הצמודה

עיקר ההתנגדות : הפרעה במשך הבנייה , ותימוכין קנייניים.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 38 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
02/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : הבקשה עומדת בהוראות התוכנית התכנית , לא פורסמו הקלות התקבלה התנגדות אחת לעניין תימוכין קנייניים והפרעה במשך הבניה. ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים. תנאי למתן היתר בניה : אישור מח' דרכים -יש להגיש אישור נוסף כתנאי למתן היתר בניה חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3000 תחילת תוקף 18.07.1991 שטח נוף פתוח. *3457 תחילת תוקף 18.4.22 אזור מגורים 5 *762708 תחילת תוקף 12.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת	02/09/2024	חוות דעת תכנונית

קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 2.5.2024 התיק נידון ברשות רישוי ונדחה במתכונת המוצעת היות ולא עמד בהוראות התוכנית והיו חסרים תנאים טרם דיון, כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת והשלמת כלל התנאים, התיק עולה לדיון בהתנגדויות ע"פ ההתנגדות שהוגשה בפתיחת התיק. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל : א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. ב. לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה מהווה סטייה ניכרת מאחר ומוצע בינוי החורג מקווי הבניין המורים קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5523 שהוגש מיום 17.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המעלית המוצעת חורגת מקווי הבניין- ניתן לאשר ע"פ תוכנית 5022 -ראה סעיף מעלית. הבינוי המוצע בחזית מערבית חורג מקו בניין, אך ע"פ תוכנית 3456 א סעיף : 9(ז) בכל מקום בו קיים בנין תותר השלמתו למס' הקומות ע"פ התכנית...בהתאם לקונטור הבניין הקיים, מס' הקומות המותר הינו 3. הבינוי החורג המוצע מקו הבניין הינו עד לקומה 3 (למעט מעלית עבור בניין קיים- מפורט בסעיף הרלוונטי), עומד במותר אין מניעה לאשר.		

נספח בינוי : אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : אחוזי בניה כוללים - 160% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות)-קיים ומוצע , למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 612 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 979.2 מ"ר. שטח מוצע בבקשה : 895.88 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) > 979.2 מ"ר , עומד במותר. שטח שרות תת קרקעי : עפ"י התב"ע : מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורציה עפ"י החוק , מעלית ומדרגות , חניה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח קיים בבקשה : 17.93 מ"ר. לא מוצעים שטחים חדשים בבקשה. מרפסות : מותר עפ"י תב"ע : 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר. חניה : עפ"י סעיף 6.3 : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 3. במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת הקרקע , יוצע פתרון חניה בתחום המגרש. 4. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה : מוצעות 6 מקומות חניה נוספות , התקבל אישור מחלקת חניה.		

ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : עפ"י תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לג גובה בניה : עפ"י תב"ע - אין הגבלה לגבי גובה בניה סופי. מוצע בבקשה - גובה כולל של המבנה הינו 18.62+ מ'. ומעליו מוצע ח. יציאה לגג. גובה קומות : עפ"י תקנות: גובה בניה 2.7 מ' מוצע בבקשה: גובה קומה 3.13 מ' נטו. עומד במותר. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 612 מ"ר, סה"כ מותר 8 יח"ד. מוצע בבקשה: 3 קיים, 3 מוצע, סה"כ 6 יח"ד, עומד במותר. תכסית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר : בניין קיים, לא רלוונטי.		

חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים ... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : היתר לבניין חדש 91/934 , לא נדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. מעלית : המעלית המוצעת חורגת מקו בניין וע"כ נבחנת ע"פ תב"ע 5022 לעניין מעליות ע"פ תוכנית 5022 : תותר בניית מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים : המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול במגרש לא יפחת מ 1 מ'. התכנון האדריכלי טעון חוות דעת מהנדס העיר המעלית המוצעת בחזית דרומית חורגת מקו בניין קידמי. בבניין בו לא מתאפשרת מבחינה אדריכלית הצמדת המעלית לחזית האחורית או הצדדית של הבניין תותר הרחקת המעלית מחזית הבניין וחיבורה עם גשר(ובלבד שישמר 1 מ' מגבול המגרש) מוצע בבקשה : המעלית המוצעת +מבואה ללא קירות עם קירוי קל מעליה בחזית דרומית חורגת מקו בניין קידמי ב1.77 מ' ומשאירה 1.3 מ' עד לגבול המגרש. שטח המעלית נכלל בשטחים המוצעים ועומד במותר, ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קנייניים : התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקשים.		

אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 4.8.2024 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 1.4.02024 אישור מח' אגף תברואה -התקבל אישור 03.01.24 אישור מח' תנועה-התקבל אישור 01.01.24 אישור מח' דרכים -התקבל אישור 04.01.24 לדיון בלבד, יש להגיש אישור נוסף כתנאי למתן היתר בניה חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תיכנונית -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : התקבלה התנגדות מהבניין השכן , בדירה הצמודה עיקרי ההתנגדות : הפרעה במשך הבנייה, ותימוכין קנייניים.		
לדחות במתכונת המוצעת : תכנון המבנה אינו מקובל מאחר וחורג מקווי הבניין המותרים החל מקומה ד.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

תכנון המרפסות אינו מקובל מבחינה חזותית מבואת גישה מהמעלית אינה עומד בהוראות התכנית, יש להציג גשרון לאחר תיקון הבקשה בהתאם לנדרש, הבקשה תיבחן בשנית מבחינה חזותית ותיכנונית יש להביא תנאים: איכות סביבה ושפ"ע טרם דיון נוסף התנגדויות: התקבלה התנגדות מהבניין השכן, בדירה הצמודה עיקר ההתנגדות: הפרעה במשך הבנייה, ותימוכין קנייניים. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת, ע"כ אין לזמן מתנגדים בשלב זה. תנאי למתן היתר בניה: אישור מח' דרכים -יש להגיש אישור נוסף כתנאי למתן היתר בניה יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית \a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3000ב תחילת תוקף 18.07.1991 שטח נוף פתוח. *3457א תחילת תוקף 18.4.22 אזור מגורים 5 *762708 תחילת תוקף 12.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל : א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. ב. לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה מהווה סטייה ניכרת מאחר ומוצע בינוי החורג מקווי הבניין המורים קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5523 שהוגש מיום 17.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המעלית המוצעת חורגת מקווי הבניין- ניתן לאשר ע"פ תוכנית 5022 -ראה סעיף מעלית.		

הבינוי המוצע בחזית מערבית חורג מקו בניין, אך ע"פ תוכנית 3456 א סעיף: 9(ז) בכל מקום בו קיים בנין תותר השלמתו למס' הקומות ע"פ התכנית..בהתאם לקונטור הבניין הקיים, מס' הקומות המותר הינו 3. הבינוי החורג מקו הבנין הינו לכל גובה הבנין, לא ניתן לאפשר חריגה זו מקו הבנין מעבר ל3 מטר. החל מקומה רביעית יש להיכנס לתתחום קווי הבניין המותרים עפ"י התוכנית נספח בינוי : אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 160% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות)-קיים ומוצע, למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 612 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 979.2 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 895.88 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) > 979.2 מ"ר, עומד במותר. שטח שרות תת קרקעי : עפ"י התב"ע: מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורציה עפ"י החוק, מעלית ומדרגות, חניה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח קיים בבקשה: 17.93 מ"ר. לא מוצעים שטחים חדשים בבקשה. מרפסות : מותר עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניווד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: תכנון המרפסות אינו מקובל מבחינה תיכנונית, יש להציג תכנון ראוי בין המרפסות לבניין הקיים והמוצע. חניה :		

עפ"י סעיף 6.3 : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 3. במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת הקרקע ככל הניתן במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת הקרקע, יוצע פתרון חניה בתחום המגרש. 4. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה : מוצעות 6 מקומות חניה נוספות, התקבל אישור מחלקת חניה. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : עפ"י תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. גובה בניה : עפ"י תב"ע - אין הגבלה לגבי גובה בניה סופי. מוצע בבקשה - גובה כולל של המבנה הינו 18.62+ מ'. ומעליו מוצע ח. יציאה לגג. גובה קומות : עפ"י תקנות : גובה בניה 2.7 מ' מוצע בבקשה : גובה קומה 3.13 מ' נטו. עומד במותר. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 612 מ"ר, סה"כ מותר 8 יח"ד.		

מוצע בבקשה : 3 קיים , 3 מוצע, סה"כ 6 יח"ד, עומד במותר. תכסית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר : בניין קיים, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : היתר לבניין חדש 91/934 , לא נדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. מעלית : המעלית המוצעת חורגת מקו בניין וע"כ נבחנת ע"פ תב"ע 5022 לעניין מעליות ע"פ תוכנית 5022 : תותר בניית מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים : המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול במגרש לא יפחת מ' 1 מ'. התכנון האדריכלי טעון חוות דעת מהנדס העיר המעלית המוצעת בחזית דרומית חורגת מקו בניין קידמי. בבניין בו לא מתאפשרת מבחינה אדריכלית הצמדת המעלית לחזית האחורית או הצדדית של הבניין תותר הרחקת המעלית מחזית הבניין וחיבורה עם גשר(ובלבד שישמר 1 מ' מגבול המגרש) מוצע בבקשה : המעלית המוצעת + מבואה לח. מדרגות ומעלית , בחזית דרומית חורגת מקו בניין קידמי ב1.77 מ' ומשאירה 1.3 מ' עד לגבול המגרש. ל אניתן לאשר מבואה סגורה למעלית מעבר לקווי הבניין, יש להציג גשרון בהתאם להוראות תכנית 5022א.		

שטח המעלית נכלל בשטחים המוצעים ועומד במותר, ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קיניינים : התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקשים. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- לא התקבל, יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע - לא התקבל, יש להגיש כנדרש. אישור מח' אגף תברואה -התקבל אישור 03.01.24 אישור מח' תנועה-התקבל אישור 01.01.24 אישור מח' דרכים -התקבל אישור 04.01.24 יש להגיש אישור נוסף כתנאי למתן היתר בניה חוות דעת תכנונית : תכנון המבנה אינו מקובל מאחר וחורג מקווי הבניין המותרים החל מקומה ד. תכנון המרפסות אינו מקובל מבחינה חזותית מבואת גישה מהמעלית אינה עומד בהוראות התכנית, יש להציג גשרון לאחר תיקון הבקשה בהתאם לנדרש , הבקשה תיבחן בשנית מבחינה חזותית ותיכנונית יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : התקבלה התנגדות מהבניין השכן , בדירה הצמודה עיקרי ההתנגדות : הפרעה במשך הבנייה, ותימוכין קיניינים. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת, ע"כ אין לזמן מתנגדים בשלב זה.		

לדחות במתכונת המוצעת : תכנון המבנה אינו מקובל מאחר וחורג מקווי הבניין המותרים החל מקומה ד. תכנון המרפסות אינו מקובל מבחינה חזותית מבואת גישה מהמעלית אינה עומד בהוראות התכנית, יש להציג גשרון לאחר תיקון הבקשה בהתאם לנדרש , הבקשה תיבחן בשנית מבחינה חזותית ותיכנונית יש להביא תנאים :איכות סביבה ושפ"ע טרם דיון נוסף התנגדויות : התקבלה התנגדות מהבניין השכן , בדירה הצמודה עיקר ההתנגדות : הפרעה במשך הבנייה, ותימוכין קנייניים. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת, ע"כ אין לזמן מתנגדים בשלב זה. תנאי למתן היתר בניה : אישור מח' דרכים -יש להגיש אישור נוסף כתנאי למתן היתר בניה יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית \a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : 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
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	אישור נוסף ממחלקת דרכים	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים :

הבקשה עומדת בהוראות התוכנית התכנית, לא פורסמו הקלות
התקבלה התנגדות אחת לעניין תימוכין קנייניים והפרעה במשך הבניה.
ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם לזמן את הצדדים.

תנאי למתן היתר בניה :

אישור מח' דרכים -יש להגיש אישור נוסף כתנאי למתן היתר בניה

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2024/0111.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות, סה"כ 9 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לבניין בע"מ עאדל גולאני
עורך הבקשה	אדריכל עליאן באסם
מתכנן השלד	מהנדס נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל גוזה 9, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	93	לא

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

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש : 30607 חלקה: 93 ברחוב רחוב אל גוזה, בית חנינה

מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובו 9 יח"ד.

שטח עיקרי מוצע : 844.74 מ"ר

שטחי שירות מוצע : 506.11 מ"ר

שטח מרפסות זיז : 56.00 מ"ר

שטח מרפסות גג : 103.90 מ"ר

במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה לעניין קו בניין צדדי

תום מועד הגשת התנגדויות : 26.6.24

לא התקבלו התנגדויות

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,

במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.

הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מדובר בבקשה ברחוב רחוב אל גוזה, בית חנינה מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובו 9 יח"ד.	

במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן. הבקשה נידחת במתכנת המוצעת מהסיבות להלן : סטייה ניכרת מוצעות מרפסות זיז מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הציד. יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין. המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית. קומת המרתף במפלס 3.00- מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג. גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ' יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב. קירות תמך יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : : עפ"י תכנית מאושרת קודמת תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות : תכנית מתאר 62, 6671, 3456 א, 5022 א, 3457 א, 3458 א - ממשיכות לחול.	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין והמרחק בין הבניינים באותו המגרש מספר קומות מירבי מעל הקרקע הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס כתנאי למתן היתר בניה. סטייה מהוראות סעיף 6.12(מרפסות) פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים עבור מרפסות מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי. נספח בינוי תכנית 762708 לא כוללת נספח בינוי. שלבי ביצוע כל המרפסות יוקמו בהניף אחד. מדובר בבניין חדש, על כן המוצע עונה לדרישה. קווי בניין #x200f#הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: #x200f#25.12.23#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין צידי: מבוקשת חריגה במרווח עבור מרפסות זיז. פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן		

לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי. ממדים מוצעים 9 ממ"דים כמספר יח"ד המוצעות בתוך קווי הבניין המאושרים. שטח כל ממ"ד הינו 9.78 מ"ר + עובי קירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מספר קומות בהתאם להוראות התכנית : מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת : 6 קומות בכל חתך. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים. במסגרת הבקשה מוצעות 5 קומות מעל מפלס ה+0.00 - תואם למותר וקומת מרתף תת קרקעית, גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ' המהווה קומה עיקרית לכל עניין. יש להנמיך את קומת המרתף לגובה שטח שירות כפי שחושב. מספר יחידות דיור בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) - מספר יח"ד יהיה עד 14 יח"ד לדונם. מוצע – 9 יח"ד עומד במותר שטחי בניה – שטחים עיקריים המגרש המוצע בתכנית הינו מגרש ריק. עפ"י טבלה 5 בהוראות התכנית : אחוזי הבניה הכוללים במגרש בשטח עד דונם יהיו 180% משטח המגרש. תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת : +45% משטח המגרש נטו.		

שטחי הבנייה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושירות) מעל מפלס +0.00. $552 * 180\% = 993.60$ מ"ר $552 * 45\% = 248.40$ מ"ר בכל קומה סה"כ שטח עיקרי מוצע-991.06 מ"ר – עומד במותר שטח קומה מוצע –217.53 מ"ר – עומד במותר קומת המרתף במפלס 3.00- מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג. גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ' יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב. התקבל אישור מחלקת תנועה מיום 25.7.24 לפיו- מוצע 9 מק"ח עבור מגורים בהתאם לתקן, בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. בהתאם להוראות הבינוי בסעיף 4.1.2 ג(5), (9) -תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים. שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש. -קו בניין תת קרקעי יהיה אפס מגבולות המגרש. שטח מותר – 80% משטח המגרש – $552 * 80\% = 441.60$ מ"ר שטח קומת המרתף מוצע- 359.79 מ"ר עומד במותר מפלס הגג		

בהתאם לסעיף 6.10 בהוראות התכנית : תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון בהתאם לסעיף זה טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. בהתאם לטבלה 5 הערה (4) בנוסף לשטחי הבנייה המותרים, יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבניה הכוללים. במפלס הגג מוצע חדר מדרגות עבור יציאה משותפת לגג, הוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מהגג כנדרש, גובה מעקה הגג המוצע הינו 1.45 מ'. אין מניעה לאשר מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת 10% עבור מרפסות מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הציד. יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין. בהתאם לסעיף 6.12 בהוראות התכנית המעוגן כסעיף סטייה ניכרת : השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית.		

פיתוח שטח בהתאם לסעיף 4.1 ג(10) בהוראות התכנית : מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הדרך. במפלס הגובל במספר דרכים, המפלס יקבע לפי מפלס הדרך הנמוך מהם. מפלס הדרך הינו : +752.78 מפלס הכניסה +0.00 הינו : +753.20 הפרש הגובה הינו : 0.42 מ' עומד במותר קירות תמך בהתאם לתקנות בנייה במרווחים, סעיף 4.09(2) : "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם – על 3 מטרים". התכנית כוללת קירות תמך בגובה עד 3.00 מ' כמותר. הוצגה פריסת גדרות כנדרש. יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל" $552 \times 20\% = 110.40$ מ"ר שטח חלחול מוצע – 124 מ"ר עומד במותר תכנית חיזוקים הוראות התכנית כוללות דרישה לחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.		

מאחר ומדובר בבניה חדשה אין צורך בחיזוק מבנה קיים התנגדויות לא התקבלו הוראות נוספות הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. התכנית כוללת פרטים בקנ"מ 1:10 ומוצעת אבן מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש כמותר. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 4.8.24 תנאי לקבלת תעודת גמר - הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות (במידה ואפשר) מיקום פתחי אוורור טבעי של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה חוות דעת אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.7.24 חוות דעת אגף תברואה – אושר בתאריך 29.7.24 יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר אישור הסדרי תנועה-אושר מתאריך 25.7.24 מוצע 9 מק"ח עבור 9 יח"ד בהתאם לתקן. בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. חוות דעת מחלקת דרכים – אושר מתאריך 30.7.24 תיק אושר לדיון בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה ועל סמך תכנון של דרך הגישה הקודם ע"י חבי מוריה. תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי וקביעת תנאים לתעודת גמר. חוות דעת מחלקת מאור – אושר מתאריך 11.7.24		

הכנת נוסח פרסום	09/06/2024	הקלה לעניין קו בניין צדדי

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי	14

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בבקשה ברחוב רחוב אל גוזה, בית חנינה

מבוקש בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ובו 9 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעים 9 מקומות חניה עפ"י תקן.

הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן :

סטייה ניכרת

מוצעות מרפסות זיז מקורות לדירות החורגות מקווי הבניין המאושרים.

פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין הצדדים במסגרת ה-10% עבור מרפסות מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה לחריגה במרווח הצידי. יש לצמצם את עומק המרפסות עד לגבול קווי הבניין.

המרפסות המוצעות לדירות הינם בשטח של 8.00 מ"ר – עומד במותר יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות לשטחי מרפסות מקורות בהתאם להוראות התכנית.

קומת המרתף
במפלס 3.00- מוצעת קומת מרתף עבור חניות, מחסנים ומעלית העולה עד לקומת הגג.
גובה קומת המרתף הינו 2.70 מ'
יש להנמיך את גובה הקומה לגובה שירות כפי שחושב.

קירות תמך
יש לסמן ע"ג תכנית פיתוח השטח את כל הקירות המוצעים בצבעים המקובלים.

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

יודגש כי 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 - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2002/0420.31</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סבוב צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בורנשטין בת שבע
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 36, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	8	כ

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
	אזור מגורים מיוחד	8	17/09/2001	תחילת תוקף	4925

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 07.06.2021 בת.ב 14/2002/0420 ובזו אושר "תוספות בניה, מחסן, סגירת מרפסות עם אלומיניום וזכוכית, מרפסת זיז, בניית ממ"דים".

x200f#x200f: #x200f#x200f #x200f#מעצתx200f#x200f#המ x200f#x200f#הבקשהx200f#

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ מס' 36 בניין בן 4 קומות וקומת קרקע.

גוש : 30718 חלקה : 8.

מצב מוצע :

הוגשה בקשה לחידוש היתר מס' 800817 בתיק רישוי מס' 2002/0420.14 .

מידע קודם

מתאריך	
04/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 800817 בתיק רישוי מס' 2002/0420.31 שהופק בתאריך- 07.06.2021 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות. תוקף ההיתר פג ביום 07.06.2024. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 07.06.2027.
04/09/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4925 תחילת תוקף : 17/09/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד לחדש היתר בנייה בתנאים : מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 800817 בתיק רישוי מס' 2002/0420.31 שהופק בתאריך- 07.06.2021 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות. תוקף ההיתר פג ביום 07.06.2024. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר

הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 07.06.2027.		

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' 800817 בתיק רישוי מס' 2002/0420.31 שהופק בתאריך-
07.06.2021 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות.

תוקף ההיתר פג ביום 07.06.2024.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 07.06.2027.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2011/0129.01</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ברח" שכטמן 6 רמות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אטדגי תהילה
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

6 , רמות רח" יוסף שכטמן 6 רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			
8117	תחילת תוקף	29/09/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 01.09.1987 בת.ב 1985/0701.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 24.12.1998 בת.ב 1985/0701.03 ובו אושר "בנית מחסן- מרפסת מעבר ומדרגות חצר"

- בתאריך 27.12.2020 בת.ב 2019/0100.00 ובו אושר "תוספת חדר מחוזק ליח"ד אחת והשלמת דירת גג"

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב שכטמן יוסף 6 בניין מדורג בן 2 קומות וקומת קרקע.

גוש : 30718 חלקה : 63 .

מצב מוצע :

מדובר בהכשרת עבירת בנייה קיימת- קיים תיק פיקוח והוגש כתב אישום בתאריך- 17/07/23.

במפלס +2.85 :

מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

במפלס +5.70 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

”שימוש ובניית מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי”

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות : התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיר אסולין, כתובת המתנגד רח' יוסף שכטמן 106 דירה 9 .

הדירה היא בבעלות המתנגד. – קומה מתחת למבקש. " הבקשה להיתר איננה עומדת בהוראות הדין ואיננה עומדת בהחלטת ועדת הערר ע"פ תשריט בית המשותף המרפסת הדרומית ללא המרפסת הצפונית המהווה רכוש משותף שאותה כעת המשיבים מנסים לספחה אליהם במסגרת הבקשה להיתר. הבקשה להיתר מהווה פגיעה ישירה בזכויותיו הקנייניות של המתנגד".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8117 תחילת תוקף : 29/09/2003 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2023/09/27 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לפרסם לפי סעיף 149 : המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. המרפסת גג המוצעת אין מניעה לאשר בכפוף ביצוע הליך פרסומי לבנייה בשונה מנספח הבינוי. התיק נידון בתאריך 2024/01/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : הבקשה היא לתוספות בניה התואמות לנספח הבינוי ומרפסת גג בשטח משותף אשר התקבלו בגינה ההסכמות הנדרשות ברחוב שכטמן 6 ברמות. לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. כתב ההתנגדות הוקרא בפני הוועדה מאחר והבקשה תואמת תבע למעט מרפסת הגג המוצעת בשטח משותף והתקבלו	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

ההסכמות הנדרשות מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התיק נידון בתאריך 2024/05/19 בוועדת ערר והחלטת ערר: ועדת הערר תוסיף ותעיר כי לאחר שבחנה את נספח הבינוי של הת ו כנית התקפה אנו רואים כי נספח הבינוי מאפשר פתח יציאה מדירת מבקשי ההיתר למרפסת הגג בחזית הצפונית. במצב דברים כאמור, היתר עתידי יהיה היתר תואם תכנית על כל המשתמע מכך. על הוועדה המקומית יהיה לבחון את הדברים לעת בחינת הבינוי כפי שיוצע בבקשה החדשה להיתר. תנאי לקבלת היתר הבנייה מושא הערר, יהיה עמידה בתנאי סף של בקשה להיתר החדשה להכשרת הבינוי כפי שמוצע בהתאם לנספח הבינוי של הת ו כנית התקפה והקיים בפועל. הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדת ערר, נוספה לבקשה מרפסת גג בזחית צפונית תואמת לנספח הבינוי כל שאר הבקשה ללא שינוי. בוצע הליך משלוח הודעות כנדרש והתקבלה התנגדות אחת לכך, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 8117 - תחילת תוקף 29/09/2003, אזור מגורים מיוחד. * 5803 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: * תכנית מתאר 62. * 3843 - תחילת תוקף 30/04/1992, אזור מגורים 1.		

*2939- תחילת תוקף 05/12/1985, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. מרפסות : במפלס +5.70 : מוצע מרפסת גג חזית צפונית לדירה המבוקשת בשטח- 55.36 מ"ר בתחום קווי הבניין- תואמת לנספח הבינוי ולהחלטת וועדת ערר- אין מניעה לאשר. ומרפסת גג חזית דרומית נוספת בשטח- 14.12 מ"ר- מוצעת בשטח משותף והתקבלו הסכמות הנדרשות – מרפסת זו אושרה בוועדה קודמת -אין שינוי. המרפסת המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : לא נדרש עבור מרפסת בחזית הצפונית כי מאחר ותואמת לנספח הבינוי. חוות דעת תכנונית : המרפסת גג בחזית הצפונית תאומת לנספח הבינוי התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות : התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיר אסולין, כתובת המתנגד רח' יוסף שכטמן 106 דירה 9 . הדירה היא בבעלות המתנגד. – קומה מתחת למבקש. " הבקשה להיתר איננה עומדת בהוראות הדין ואיננה עומדת בהחלטת ועדת הערר ע"פ תשריט בית המשותף המרפסת הדרומית ללא המרפסת הצפונית המהווה רכוש משותף שאותה כעת המשיבים מנסים לספחה אליהם במסגרת הבקשה להיתר. הבקשה להיתר מהווה פגיעה ישירה בזכויותיו הקנייניות של המתנגד" .		

מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי ולהחלטת וועדת ערר הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.		
הערר נדחה אין צו להוצאות ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	19/05/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה היא לתוספות בניה התואמת לנספח הבינוי ומרפסת גג בשטח משותף אשר התקבלו בגינה ההסכמות הנדרשות ברחוב שכטמן 6 ברמות . לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה הוועדה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. כתב ההתנגדות הוקרא בפני הוועדה מאחר והבקשה תואמת תב"ע למעט מרפסת הגג המוצעת בשטח משותף והתקבלו בגינה ההסכמות הנדרשות מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג ההרמוניקה.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8117 תחילת תוקף : 29/09/2003 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2023/09/27 ברשות רישוי והחלטת הוועדה :	01/01/2024	חוות דעת תכנונית

לפרסם לפי סעיף 149 : המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. המרפסת גג המוצעת אין מניעה לאשר בכפוף ביצוע הליך פרסומי לבנייה בשונה מנספח הבינוי. בוצע הליך פרסומי כנדרש והתקבלה אותה התנגדות מהדירה שהתנגד מלכתחילה . כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 8117 - תחילת תוקף 29/09/2003, אזור מגורים מיוחד. * 5803 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * 3843 - תחילת תוקף 30/04/1992, אזור מגורים 1. *2939- תחילת תוקף 05/12/1985, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 8117 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 5803 קיים נספח מס' 6 שותק (מחייב) , ובתוכנית 8117 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב). ע"פ הוראות התבע- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספחים" התוספות המוצעות בבקשה הן ע"פ תוכניות 5803 ו-8117 . מוצע בבקשה :		

במפלס +5.70 : מוצע תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי - (ראה סעיף שטחי בניה). ומרפסת גג לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי - התיק הופנה לפרסום-לבנייה בשונה מנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5577.00 שהוגש מיום 10.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התב"ע 8117 סעיף 9.ג' - "מס' הקומות המירבי של הבניין יהא- 4 קומות. קיים בבקשה- 2 קומות מעל הרקע וקומה אחת מתחת לקרקע. מוצע בבקשה- תוספת קומה אחת – ע"כ המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : ע"פ נספח בינוי תב"ע 5803- שטחי בניה בקומת הגג- 34.40 מ"ר. ע"פ נספח בינוי תב"ע 8117- שטחי בניה בקומת הגג- 16.43 מ"ר. מוצע בבקשה : במפלס +5.70 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.80 מ"ר. המוצע עומד בשטחים המותרים -אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע :		

תכנית 8117 סעיף (9. ז')- " שלבי הביצוע למחסנים יהיו בהינף אחד כל כניסה"- לא רלוונטי לבקשה זו. תכנית 5803 סעיף (9. י')- " שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים, בעוד ששלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה"- המוצע עומד במותר. מרפסות : במפלס +5.70 : מוצע מרפסת גג לדירה המבוקשת בשטח- 14.12 מ"ר בתחום קווי הבניין. בוצע הליך פרסומי- לבנייה בשונה מנספח הבינוי -לשימוש בגג הבנייה למרפסת גג ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : עבור בניה על שטח גג משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. -במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי לבקשו זו. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.09.2023 -"לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8177 לא חל סעיף בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיר אסולין, כתובת המתנגד רח' יוסף שכטמן 106 דירה 9 . הדירה היא בבעלות המתנגד. – קומה מתחת למבקש. הבקשה הינה הכשרת עבירת בניה. השתלטות על שטח משותף. הבקשה אינה מציגה את המוצע הקיים. קיימות 2 מרפסות בגג בשימוש. אין התאמה בין הפתחים הקיימים למוצעים. העדר תימוכין קניינים. התנהלות לא חוקית המסכנת חיי האדם. הבקשה תואמת לנספח הבינוי בנוסף מוצעת מרפסת גג על שטח משותף. במעמד פתיחת התיק התקבלו הסכמות של 2/3 מהכניסה ע"כ ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.	01/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיר אסולין, כתובת המתנגד רח' יוסף שכטמן 106 דירה 9 . הדירה היא בבעלות המתנגד. – קומה מתחת למבקש. הבקשה הינה הכשרת עבירת בניה. השתלטות על שטח משותף. הבקשה אינה מציגה את המוצע הקיים. קיימות 2 מרפסות בגג בשימוש. אין התאמה בין הפתחים הקיימים למוצעים. העדר תימוכין קניינים. התנהלות לא חוקית המסכנת חיי האדם. הבקשה תואמת לנספח הבינוי בנוסף מוצעת מרפסת גג על שטח משותף. במעמד פתיחת התיק התקבלו הסכמות של 2/3 מהכניסה ע"כ ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. המרפסת גג המוצעת אין מניעה לאשר בכפוף ביצוע הליך פרסומי לבנייה בשונה מנספח הבינוי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות :	27/09/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיר אסולין, כתובת המתנגד רח' יוסף שכטמן 106 דירה 9 . הדירה היא בבעלות המתנגד. – קומה מתחת למבקש. "המבקשים התחילו לשבור את כל המעטפת בבית בצורה רשלנית וללא פיקוח בכלל במהלך השיפוץ נפלו חפצים ואחד השכנים נפגע מכך. נגרמו נזקים כל שלושה חודשים וכל זה ללא היתרים, מטעם העירייה שמו להם מכתב על הדלת על הפסקת עבודה אך הקבלן ובעל הנכס המשיכו לבנות ולא התייחסו למסמך העירייה" המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. המרפסת גג המוצעת אין מניעה לאשר בכפוף ביצוע הליך פרסומי לבנייה בשונה מנספח הבינוי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיר אסולין, כתובת המתנגד רח' יוסף שכטמן 106 דירה 9 . הדירה היא בבעלות המתנגד. – קומה מתחת למבקש. "המבקשים התחילו לשבור את כל המעטפת בבית בצורה רשלנית וללא פיקוח בכלל במהלך השיפוץ נפלו חפצים ואחד השכנים נפגע מכך. נגרמו נזקים כל שלושה חודשים וכל זה ללא היתרים, מטעם העירייה שמו להם מכתב על הדלת על הפסקת עבודה אך הקבלן ובעל הנכס המשיכו לבנות ולא התייחסו למסמך העירייה" תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום.		
המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. המרפסת גג המוצעת אין מניעה לאשר בכפוף ביצוע הליך	19/09/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

פרסומי לבנייה בשונה מנספח הבינוי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיר אסולין, כתובת המתנגד רח' יוסף שכטמן 106 דירה 9 . הדירה היא בבעלות המתנגד. – קומה מתחת למבקש. "המבקשים התחילו לשבור את כל המעטפת בבית בצורה רשלנית וללא פיקוח בכלל במהלך השיפוץ נפלו חפצים ואחד השכנים נפגע מכך. נגרמו נזקים כל השלושה חודשים וכל זה ללא היתרים, מטעם העירייה שמו להם מכתב על הדלת על הפסקת עבודה אך הקבלן ובעל הנכס המשיכו לבנות ולא התייחסו למסמך העיירה"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8117 תחילת תוקף : 29/09/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 8117 - תחילת תוקף 29/09/2003, אזור מגורים מיוחד. * 5803 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62.	19/09/2023	חוות דעת תכנונית

* 3843 - תחילת תוקף 30/04/1992, אזור מגורים 1. * 2939 - תחילת תוקף 05/12/1985, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 8117 - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 5803 - קיים נספח מס' 6 שותק (מחייב), ובתוכנית 8117 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב). ע"פ הוראות התבע- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספחים" התוספות המוצעות בבקשה הן ע"פ תוכניות 5803 ו-8117 . מוצע בבקשה : במפלס +5.70 : מוצע תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי -(ראה סעיף שטחי בניה). ומרפסת גג לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי -אין מניעה לאשר בכפוף ביצוע הליך פרסומי לבנייה בשונה מנספח הבינוי - לשימוש בגג הבנייה למרפסת גג -(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5577.00 שהוגש מיום 10.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע 8117 סעיף 9.ג'- "מס' הקומות המירבי של הבניין יהא- 4 קומות. קיים בבקשה- 2 קומות מעל הרקע וקומה אחת מתחת לקרקע. מוצע בבקשה- תוספת קומה אחת – ע"כ המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר.		

מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : ע"פ נספח בינוי תבע 5803- שטחי בניה בקומת הגג- 34.40 מ"ר. ע"פ נספח בינוי תבע 8117- שטחי בניה בקומת הגג- 16.43 מ"ר. מוצע בבקשה : במפלס +5.70 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.80 מ"ר. המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 8117 סעיף (9. ז')- " שלבי הביצוע למחסנים יהיו בהינף אחד כל כניסה"- לא רלוונטי לבקשה זו. תכנית 5803 סעיף (9. י')- " שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים, בעוד ששלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה"- המוצע עומד במותר. מרפסות : במפלס +5.70 : מוצע מרפסת גג לדירה המבוקשת בשטח- 14.12 מ"ר בתחום קווי הבניין. אין מניעה לאשר בכפוף ביצוע הליך פרסומי לבנייה בשונה מנספח הבינוי-לשימוש בגג הבנייה למרפסת גג . ממ"ד : לא רלוונטי לבקשה זו.		

תימוכין קניינים : עבור בניה על שטח גג משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. -במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי לבקשו זו. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.09.2023 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8177 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. המרפסת גג המוצעת אין מניעה לאשר בכפוף ביצוע הליך פרסומי לבנייה בשונה מנספח הבינוי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות : התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיר אסולין, כתובת המתנגד רח' יוסף שכטמן 106 דירה 9 . הדירה היא בבעלות המתנגד. – קומה מתחת למבקש. "המבקשים התחילו לשבור את כל המעטפת בבית בצורה רשלנית וללא פיקוח בכלל במהלך השיפוץ נפלו חפצים ואחד השכנים נפגע מכך. נגרמו נזקים כל השלושה חודשים וכל זה ללא היתרים, מטעם העירייה שמו להם מכתב על הדלת על הפסקת עבודה אך הקבלן ובעל הנכס המשיכו לבנות ולא התייחסו למסמך העירייה"		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי לקבלת היתר הבנייה מושא הערר, יהיה עמידה בתנאי סף של בקשה להיתר החדשה להכשרת הבינוי כפי שמוצע בהתאם לנספח הבינוי של התכנית התקפה והקיים בפועל.	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בבקשה זו נוספה מרפסת גג בחזית הצפונית תואמת לנספח הבינוי בהתאם להחלטת וועדת ערר התקבלה התנגדות אחת בנידון ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר מאיר אסולין, כתובת המתנגד רח' יוסף שכטמן 106 דירה 9 .

הדירה היא בבעלות המתנגד. – קומה מתחת למבקש.

" הבקשה להיתר איננה עומדת בהוראות הדין ואיננה עומדת בהחלטת ועדת הערר ע"פ תשריט בית המשותף המרפסת הדרומית ללא המרפסת הצפונית המהווה רכוש משותף שאותה כעת המשיבים מנסים לספחה אליהם במסגרת הבקשה להיתר.

הבקשה להיתר מהווה פגיעה ישירה בזכויותיו הקנייניות של המתנגד" .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1979/0043.11</u>
מספר סידורי	<u>31</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
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
4477	תחילת תוקף	01/07/1996			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

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	
04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
04/08/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

2625א תחילת תוקף : 09/07/1981 200f#200f# הקרקע : 200f# אזור 200f#200f1#200f# מגורים 200f#200f# 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 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 הבינינים 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 היות 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		
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.	04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
תוספת מרפסת זיו 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

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה 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 הבינינים 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 לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2017/0538.02</u>
מספר סידורי	<u>32</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 העניין 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	
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
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.	04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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, לטענותם : 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. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 7709 -לא חל סעיף סטייה 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).	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

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 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 : 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,		

לטענותם : 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.		
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 להיטל 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'-

"שלביות 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 לילית 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2011/0980.06</u>
מספר סידורי	<u>33</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 ויוליוס 5 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	3	לא

תבע	סטטוס	ת.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

חו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור בתאריך 02/07/2024

חו"ד מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 03/03/2024

בעלויות :

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	
04/09/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
08/08/2024	הכנת המלצה
	מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.

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		תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 968099 תחילת תוקף : 02/04/2022	08/08/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מרכז אזרחי מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 1978א' 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 תאמים 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		

חו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור בתאריך 02/07/2024 חו"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 כדן, וכן טוען כי המבקש משתלט על שטחים משותפים בבנין, 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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לבינוי תואם נספח בינוי במדויק.

התקבלו 4 התנגדויות

להלן עיקרי הדברים :

דיירת דירה 5 באותו בניין קומה מעל גבי' 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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2003/0212.05</u>
מספר סידורי	<u>34</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	
04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.
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 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		
חוות דעת תכנונית 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 קיים נספח בינוי בתכנית זו הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן :	18/08/2024	חוות דעת תכנונית

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 להתיר 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		
בניה בשונה מנספח בינוי. הגבהת וריצוף חצר. ובנית מדרגות גישה	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חזזה 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 לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2019/0204.01</u>
מספר סידורי	<u>35</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 2014/204.00 2019 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 בנית 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	
04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
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 לנספח 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 : * 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 :	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

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 מירבי, 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 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 - (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 שפי"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.		
..הקלה מקו בנין בגין תוספת מרפסת זיז. הקלה מנספח בינוי 3907 בגין בנית קיר חלקי במיקום צפוני במקום קיר מלא.	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות 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 לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1988/0920.07</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת לדירה 16
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אזולאי דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

צפרירים 15, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א12046	תחילת תוקף	31/05/2012	001	מגורים ב	2519

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בניה ומרפסת זיזית לדירה מס' 16

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 10.15 + קומה ד': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה בהיקף של 24 מ"ר וכן תוספת של מרפסת זיזית בסמיכות.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרי בניה שונים בחלקה ישנו היתר רלוונטי בתיק 2005/15.3 שהופק בתאריך 26/01/2009, במסגרתו בקשו תופת בניה לשני דירות מתחת לדירת המבקש.

סוג בקשה : תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק,

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי סעיף 36 , תום מועד להגשת התנגדויות : 21/03/2024 לא התקבלו התנגדויות.

לאחר הדיון, התיק יצא לפרסום חוזר, פורסמה הקלה בגין בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי , תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 13/08/2024

תנאים טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור

חוו"ד שפי"ע- התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש דוד אזולאי כנדרש.

מידע קודם

מתאריך	
04/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
02/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

12046א		
תחילת תוקף :		
31/05/2012		
ייעוד הקרקע :		
מגורים ב		
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 19/05/2024 לפרסום הקלה על המרפסת שלא לפי נספח בינוי וכן תכנון תכנית צל ליתר הדיירים והצגת מרפסת דמה.		
לאחר הדיון, התיק יצא לפרסום כנדרש, פורסמה הקלה בגין בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי , תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 13/08/2024		
לא התקבלו התנגדויות.		
בנוסף, הוכח כי לשאר הדירות בכניסה ישנה מרפסת זיז קיימת.		
לפיכך, ולאור התיקונים שבוצעו התיק מובא לדיון חוזר בוועדה.		
להלן מה שמבוקש :		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים :		
גובה בניה מירבי		
מס' יח"ד מירבי		
קווי בניין		
נספח בינוי		
הבקשה מבוקשת מכח תכנית 5062 שהתכנית החלה בחלקה כפופה לה,		

הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 10.15 + קומה ד' : מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה בהיקף של 24 מ"ר, תוספת זו תואמת במדויק את התוספות המוצעות בנספח ע"פ תכנית 5062 ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 11.98 מ"ר, בעומק של 2.00 מ'. המרפסת הזיזית אינה תואמת את מיקום המרפסת ע"פ נספח, בנספח הבינוי המרפסת מוצעת בצורה מקבילה לתוספת לכיוון חזית מזרחית ואילו בבקשה הנוכחית המרפסת מוצעת בזווית לתוספת לכיוון חזית צפונית. בנוסף היא מוצעת בהיקף גדול יותר ממה שהתב"ע נתנה. המרפסת המוצעת אינה חורגת מתחום קווי הבניין של התכנית החדשה, ישנם מרפסות זיז לכל יתר הדירות בעמודה ומייתרות את הצורך בצל וצמד. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5315.00 שנמסר בתאריך : 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע אינו חורג מקווי הבניין המאושרים מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה		

גבהים אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תכנית 5062 שטח התוספת יהיה 24 מ"ר, המוצע עומד במותר. שטח המרפסת הינו 11.98 מ"ר- עומד במותר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות בפתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
חו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור		
חו"ד שפ"ע- התקבל אישור		
התנגדויות		
לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי.	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
יש לפרסם הקלה בגין בניית מרפסת שלא לפי נספח בינוי בהיקף של 12 מ"ר. כמו כן יש לתכנן תכנית צל למרפסות ליתר בעלי הדירות הכניסה ולהציע צמד מרפסות או לכל הפחות קורת דמה וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי. תוקף החלטה זו הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום	19/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
יש לפרסם הקלה בגין בניית מרפסת שלא לפי נספח בינוי בהיקף של 12 מ"ר. כמו כן יש לתכנן תכנית צל למרפסות ליתר בעלי הדירות הכניסה ולהציע צמד מרפסות או לכל הפחות קורת דמה וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי.	09/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12046 א' תחילת תוקף :	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

31/05/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ב' מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 5062 תחילת תוקף: 21/04/2000, האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בניה מירבי מס' יח"ד מירבי קווי בניין נספח בינוי הבקשה מבוקשת מכח תכנית 5062 שהתכנית החלה בחלקה כפופה לה, הבקשה תורמת חלקית לנפח הבינוי כמפורט: מפלס 10.15 + קומה ד': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה בהיקף של 24 מ"ר, תוספת זו תואמת במדויק את התוספות המוצעות בנספח ע"פ תכנית 5062 ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בהיקף של 11.98 מ"ר, בעומק של 2.00 מ'. המרפסת הזיזית אינה תואמת את מיקום המרפסת ע"פ נספח, בנספח הבינוי המרפסת מוצעת בצורה מקבילה לתוספת לכיוון חזית מזרחית ואילו בבקשה הנוכחית המרפסת מוצעת בזווית לתוספת לכיוון חזית צפונית. בנוסף היא מוצעת בהיקף גדול יותר ממה שהתב"ע נתנה.		

המרפסת המוצעת אינה חורגת מתחום קווי הבניין של התכנית החדשה אך מאחר והיא מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי יש לתכנן בגינה מרפסות צל ליתר הדירות ומרפסת צמד או לכל הפחות קורת דמה וקבלת הסכמת הדייר הרלוונטי כמו כן לא פורסמה הקלה בגין בניית מרפסת בשונה מנספח הבינוי ובהיקף גדול יותר, יש לפרסם הקלה מתאימה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5315.00 שנמסר בתאריך: 19/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע אינו חורג מקווי הבניין המאושרים מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד,		

שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תכנית 5062 שטח התוספת יהיה 24 מ"ר, המוצע עומד במותר. שטח המרפסת הינו 11.98 מ"ר- עומד במותר. ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים לא מבוקש השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז		

נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
השטח העיקרי תואם נספח במדויק ואינו דורש חתימות פוזיטיביות		
תנאים טרם דיון		
חו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור		
חו"ד שפ"ע- התקבל אישור		
התנגדויות		
לא התקבלו		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

	15/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעות תוספת בניה ומרפסת זיזית לדירה מס' 16

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2015/0375.02</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן ניסן יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	כהן צבי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

קהילות שו"ם 3 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
5239	תחילת תוקף	18/08/2000			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			
6139	תחילת תוקף	14/02/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 08.10.1981 בת.ב 1981/0043.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 26.07.1985 בת.ב 1981/0043.01 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 04.12.1985 בת.ב 1981/0043.02 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 18.08.2003 בת.ב 2002/0298.00 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 09.10.1981 בת.ב 1981/0042.00 ובו אושר "בניין חדש".
- בתאריך 06.06.1985 בת.ב 1981/0042.01 ובו אושר "בנית מרפסת".
- בתאריך 29.07.1987 בת.ב 1981/0042.02 ובו אושר "בנית מרפסת".
- בתאריך 22.02.2016 בת.ב 1981/0042.04 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע וחדר מחוזק".
- בתאריך 24.04.2006 בת.ב 2002/0459.01 ובו אושר "תוספת הרחבה על הגג".
- בתאריך 08.08.2012 בת.ב 2002/0459.02 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסת זיז, ריצוף חצר, שינויים בפתחים".
- בתאריך 17.01.2018 בת.ב 2015/0375.00 ובו אושר "תוספת בנייה לפי תב"ע 5239".
- בתאריך 01.04.2024 בת.ב 2015/0375.01 ובו אושר "הרחבה ותוספת על הגג".
- בתאריך 16.06.2022 בת.ב 2016/0813.00 ובו אושר " תוספת בניה לזיז קיימת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב קהילות שום 3 בניין מדורג בן 5 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש : 30730 חלקה : 3.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +2.46 :

דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומרפסת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד "

"הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין שלא בהינף אחד בקומה ובחזית".

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנית, התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר ." התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי ."	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6139 תחילת תוקף : 14/02/2000 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/07/17 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . -יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 5239 - תחילת תוקף 18/08/2000, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות : * 2789 - תחילת תוקף 23/10/1981. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתב"ע 5239 -לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד – בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6295.00 שהוגש מיום 11.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : ע"פ הוראות התבע 5239 מס' קומות מירבי- 5 קומות מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. גובה : ע"פ הוראות התבע 5239 גובה המירבי לא יעלה על 17.4 מ' . מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 5239 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 42.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תבע 5239 סעיף 9 (י)-כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלב"ב- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובעמודה " - ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצעת מרפסת בתחום קווי בניין . בשטח- 6.88 מ"ר. תואמת נספח בינוי – אין מניעה לאשר. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומה ראשונה במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין חזית צידית. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הבליטה למרווח הצידי- הבליטה היא למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה חלקה הגובלת יהיה אטום- המוצע עומד במותר.		

ע"פ הנחיות מהנדס עיר אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה או בקומת קרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה באמצעות הצגת תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודה המבוקשת כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצר : קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 26- מוצע ריצוף חצר מעבר לקו בניין אדום . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. הוגשה תוכנית צל כנדרש- במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 30.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 15.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית 6139- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי".		

הבקשה עומדת בהוראות התבע, התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		
הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון: אישור שפי"ע:	01/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

– יש להמציא תנאי זה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5239 תחילת תוקף : 18/08/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 5239 - תחילת תוקף 18/08/2000, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות : * 2789 - תחילת תוקף 23/10/1981. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 5239 -לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

ממ"ד – בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6295.00 שהוגש מיום 11.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : ע"פ הוראות התבע 5239 מס' קומות מירבי- 5 קומות מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. גובה : ע"פ הוראות התבע 5239 גובה המירבי לא יעלה על 17.4 מ' . מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 5239 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 38.72 מ"ר. יש שטח היוצא מהסלון שאינו מחושב לסך שטחים ע"פ התבע. -יש לחשב את השטחים בהתאם לנספח בינוי.		

שלביות ביצוע: תבע 5239 סעיף 9 (י)-כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובעמודה "- ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות: קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצעת מרפסת בתחום קווי בניין . בשטח- 6.88 מ"ר. תואמת נספח בינוי – אין מניעה לאשר. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומה ראשונה במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין חזית צידית. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. הבליטה למרווח הצידי- הבליטה היא למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה חלקה הגובלת יהיה אטום- המוצע עומד במותר. ע"פ הנחיות מהנדס עיר אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה או בקומת קרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה באמצעות הצגת תכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודה המבוקשת כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצר : קומה ראשונה במפלס +0.00 : דירה מס' 26- מוצע ריצוף חצר מעבר לקו בניין אדום . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש- אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. הוגשה תוכנית צל כנדרש- במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 30.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית 6139- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.		
חריגה בקווי בנין לצורך בנית ממ"ד הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובחזית.	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

	הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי	

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי להיתר: תשלום היטל כספי בסך 1,627.78 ₪- שפ"ע	10
	תשלום היטל כספי בסך 1,627.78 ₪- שפ"ע	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנית, התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4:

התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

"הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף".

התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.

"בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר".

התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

"מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף".

התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.

"מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי".

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2020/0273.03</u>
מספר סידורי	<u>38</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, מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סבח אלעד
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי פמיני משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 32, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4956	תחילת תוקף	24/03/2000	45	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +4.00 קומה ב': מוצעת תוספת של קומה תחתונה חדשה לטובת דירה 6 הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר, תוספת של חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר ומחסן בהיקף של 10 מ"ר. בנוסף מבוקשות חצרות אנגליות לאזור

מפלס +8.00 + קומה ג: מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות יורדות לטובת הקומה התחתונה המוצעת.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו :

תיק בניין 146/1978 ההיתר המקורי של הבניין הופק בתאריך 14/06/1979

תיק 380/2011 היתר לתוספת בניה לדירה 8 הופק בתאריך 21/02/2013

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ לצורך מיגון

הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה

הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 26/03/2024 , התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/06/2024

חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 19/06/2024

בעלויות :

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

מידע קודם

מתאריך	
בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות לא ניתן לאשר את המבוקש במתכונת הנוכחית מאחר ובמפלס הדירה, מוצעים ע"פ נספח הבינוי שטחים עיקריים ושטח ממ"ד לכל הדירות. וניוד השטח לקומה מתחת כפי שהוצג פוגע בעמודת ממדים עתידית ע"פ תב"ע ופוגע תכנונית בחזית, כמו כן השטח המבוקש במפלס התחתון מבוקש במיקום אשר תכנית 1049071 החלה במקום קבעה כי שטח זה יהיה "שטח בלתי חפור" לפיכך לא ניתן לאשר את ניווד השטח המוצע ויש לבקש בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ולהציע את השטח כפי שמופיע בנספח הבינוי ע"מ לא לפגוע בזכויות עתידיות של דירות מעל וכדי לשמור על אחידות בחזית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת 04/09/2024
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1049071 תחילת תוקף : 18/02/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	חוות דעת תכנונית 02/09/2024

מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 4956 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בנייה מירבי מספר קומות מירבי מס' יח"ד מירבי קווי בניין הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +4.00 קומה ב' : מוצעת תוספת של קומה תחתונה חדשה לטובת דירה 6 הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר, תוספת של חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר ומחסן בהיקף של 10 מ"ר. בנוסף מבוקשות חצרות אנגליות לאזור ע"פ נספח הבינוי של תכנית 1049071 במפלס זה מוצע מחסן לטובת דירות 5,6 ויתר השטח מסומן כשטח לא לחפירה, כך שלא ניתן לבקש את המוצע כפי שהוצג, בנוסף במפלס העליון של הדירה, מוצעים ע"פ נספח הבינוי שטחים עיקריים ושטח ממ"ד לכל הדירות במפלס זה וניוד השטח כפי שהוצג פוגע בעמודת ממדים עתידית ע"פ תב"ע ופוגע תכנונית בחזית. לפיכך לא ניתן לאשר את ניוד השטח המוצע ויש לבקש בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. מפלס +8.00 + קומה ג :		

מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות יורדות לטובת הקומה התחתונה המוצעת. במפלס זה , מוצעים ע"פ נספח הבינוי שטחים עיקריים ושטח ממ"ד לכל הדירות וניוד השטח לקומה מתחת כפי שהוצג פוגע בעמודת ממדים עתידית ע"פ תב"ע ופוגע תכנונית בחזית. לפיכך לא ניתן לאשר את ניוד השטח המוצע ויש לבקש בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ולהציע את השטח כפי שמופיע בנספח הבינוי ע"מ לא לפגוע בזכויות עתידיות של דירות מעל וכדי לשמור על אחידות בחזית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6825.00 שנמסר בתאריך : 15/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה חורגת מקו הבניין. מספר קומות מוצעת תוספת קומה תחתונה אשר ניתן להתיק תוספת קומה זו בהתאם לנספח אך בכפוף לתיקונים שלעיל. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו 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' 6 ניתן להתיר תוספת שטח עיקרי בהיקף של 46.5 מ"ר מבקש שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר ועומד במותר אך יש לתקן בהתאם לעיל. שטחי שרות: ע"פ הטבלה ניתן להתיר שטח שירות למחסן בהיקף של 12.5 מ"ר ולממ"ד בהיקף של 21 מ"ר. שטחי השירות המוצעים עומדים במותר אך לא ניתן לאשר בהתאם לנכתב לעיל. 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 2/3 מבעלי הזכויות בנכס בפתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/06/2024		
חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 19/06/2024		
התנגדויות		
התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים :		

מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את המבוקש		
הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק לצורך מיגון הקלה בדבר ניוד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות

לא ניתן לאשר את המבוקש במתכונת הנוכחית מאחר

ובמפלס הדירה, מוצעים ע"פ נספח הבינוי שטחים עיקריים ושטח ממ"ד לכל הדירות.

וניוד השטח לקומה מתחת כפי שהוצג פוגע בעמודת ממדים עתידית ע"פ תב"ע ופוגע תכנונית בחזית, כמו כן השטח המבוקש במפלס התחתון מבוקש במיקום אשר תכנית 1049071 החלה במקום קבעה כי שטח זה יהיה "שטח בלתי חפור"

לפיכך לא ניתן לאשר את ניווד השטח המוצע ויש לבקש בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ולהציע את השטח כפי שמופיע בנספח הבינוי ע"מ לא לפגוע בזכויות עתידיות של דירות מעל וכדי לשמור על אחדות בחזית.

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

יודגש כי 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 - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1987/0115.02</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 והרחבה לבנין קיים, תוספת מרפסת, תוספת חדר מחוזק.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קצנלבוגן חננאל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

אשר גולאק 14, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
84092	תחילת תוקף	25/07/2008			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

בתאריך – 31.8.22 בת.ב 2017/578.01 הופק היתר בניה מס' 117494 ל "תוספת בניה הרחבה לבנין קיים, בניית מרפסת"

בתאריך -20.6.2023 בת.ב 17/578.2 הופק היתר בניה מס' 118439 ל"תוספות בניה בצידי המבנה ובגג, ומרפסות".

מהות הבקשה

בשכונת נווה יעקב ברחוב אשר גולאק 20 , קיים בנין בעל 3 כניסות ו- 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בנייה לדירה מס' 6 בקומה ג' הכוללות :

תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיו בקומה הקיימת

תוספת קומה וחדר מחוזק בקומת הגג.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

בניה בשונה מנספחי בינוי ושלא בהינף אחד

חריגה בקו בנין בחזית מזרחית לצורך בנית מרפסת בעומק של עד 2 מ"ר ובשטח של עד 12 מ"ר.

הקלה לתוספת 5% שטח עיקרי לצורך השלמת קומת גג.

הקלה באי נסיגה של 1.2 מ' בבינוי קומת הגג לצורך מימוש השטחים המותרים.

הקלה לבנית חדר מחוזק על הגג.

תום מועד הגשת התנגדויות : 23.7.24

-לא הוגשו התנגדויות

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,

במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.

הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
04/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת נווה יעקב ברחוב אשר גולאק 20 , קיים בנין בעל 3 כניסות ו- 4 קומות. במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בנייה לדירה מס' 6 בקומה ג' הכוללות : תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז בקומה הקיימת תוספת קומה וחדר מחוזק בקומת הגג. גבהים גובה בניה מירבי- כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה גובה מירבי מותר עפ"י נספח – 13.00 + גובה מירבי מוצע – 13.10 + יש לצמצם את הגובה בהתאם לגובה המותר על מנת לא להוות סטייה ניכרת . השלמת דירת גג 5%

הבקשה עומדת בכל הדרישות בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקבל אישור מנהל האגף בתאריך 20-8-24 תנאי לקבלת ההיתר – אישור מתן תוקף לתכנית 1207158 חדר מחוזהק על הגג אין מניעה לאשר פורסמה הקלה "לבניית חדר מחוזהק על הגג" – ניתן להסיר את ההקלה מאחר והחדר המחוזק אינו חורג מקווי הבניין המאושרים, פורסמה הקלה מנספח הבינוי גם לעניין זה. מרפסת זיז בקומה ג' מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית מערבית אחורית בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 6.12 מ"ר. תבע 8093א כוללת תוספות נקודתיות וקווי הבניין בהתאם לתוספות בלבד. ביתר הבניין, סומן קו בניין כתום לפיו ניתן לאשר מרפסות זיז בהתאם לסיכום ישיבה מיום 26.12.19 בלשכת מהנדס העיר. פורסמה הקלה : המרפסת המוצעת הינה מרפסת בודדת בחזית, במידה ולא יוצג צמד מרפסות לא יהיה ניתן לאשר את המרפסת ויהיה להסיר אותה מהבקשה. פורסמה הקלה לעומק המרפסת עד 2.00 מ' מאחר ומותרת מרפסת עד עומק של 1.50 מ' מכוח תכנית מתאר 62, אין צורך בפרסום ההקלה- יש להסיר. ראה תכנית a- נדרשים תיקונים גרפיים והתאמה להיתר מס' 118439		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8092א תחילת תוקף : 25/07/2008 ייעוד הקרקע : מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה : 3907 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי/ קווי בניין / מספר יח"ד מירבי/תוספת יח"ד התכנית המבוקשת אינה עומדת בהוראות סטייה ניכרת לעניין - גובה מירבי נספח הבינוי קובע גובה מירבי של- 13.00+ גובה מירבי מוצע - 13.10+, נדרש לצמצם על מנת לא להוות סטייה ניכרת. מוצעת מרפסת זיז החורגת מקווי הבניין המסומנים בצבע כתום בתב 8093א סומנו קווי הבניין בהתאם לתוספות המאושרות בלבד. וביתר הבניין, סומן קו בניין כתום לפיו ניתן לאשר מרפסות זיז	04/09/2024	חוות דעת תכנונית

גבהים גובה בניה מירבי- כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה גובה מירבי מותר עפ"י נספח – +13.00 גובה מירבי מוצע – +13.10 נדרש לצמצם על מנת לא להוות סטייה ניכרת. שטחי בניה עיקריים – בקומה ג' הקיימת, מבוקשת תוספת בנייה לכיוון חזית מזרחית בהתאם לנספח בינוי מס' 1 אין מניעה לאשר. תוספת קומה על הגג בהתאם לסעיף 10(ה) בהוראות התכנית 3907 הועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים. מוצע- שטח עיקרי של 37.46 מ"ר מכוח התכנית כאמור ומכוח השלמת דירת גג 5%(ראה סעיף השלמת דירת גג). לעניין הצורך בנסיגה, פורסמה "הקלה באי נסיגה של 1.2 מ' בבינוי קומת הגג לצורך מימוש השטחים המותרים". השלמת דירת גג 5% עפ"י מדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג 5 % תיתן בתנאים הבאים :		

- הזכות תינתן לבניינים משותפים - כמבוקש. - התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62. - היות ומדובר ברכוש משותף, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק. - הסכמות – התקבלו 21 הסכמות מתוך 32 דיירים המהווים 2/3 מכלל הדיירים. - הוגשה תכנית צל ליתר דירות הגג בבניין -התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי מחייב פורסמה הקלה: הקלה לתוספת 5% שטח עיקרי לצורך השלמת קומת גג. כנדרש. -טווח אישור התב"ע החלה בבקשה לא פחות מ-10 שנים. -הוראות התכנית אינן כוללת סעיפי סטייה ניכרת לעניין שטחים או אחוזי בנייה. -לא קיים בינוי על הגג, הבקשה כוללת תוספת קומה ובינוי על הגג והשלמת דירת גג 5% בפעימה אחת. -בהתאם לסעיף 4.1.2 א(3) בתכנית 1207158 – סעיף 15 שברשימת התנאים בפרק ו' חלק (ה) שבהוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 – מבוטל בזאת. במקומו תחולנה ההוראות הבאות: על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים, יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבניין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. תנאי לקבלת ההיתר – אישור מתן תוקף לתכנית 1207158 התקבל אישור מנהל האגף בתאריך 20-8-24 בדבר שיפור		

אדריכלי. קיים בינוי על הגג + השלמת דירת גג לדירת השכן. אופן החישוב 5% נגזרים ממדי הקרקע- מהשטח הרשום. $1994 * 5\% = 99.7$ מ"ר 8 דיירים / $99.7 = 12.46$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מותר – $12.46 + 25 = 37.46$ מ"ר שטח עיקרי מוצע- 37.46 מ"ר עומד במותר חדר מחוזק על הגג מבוקש חדר מחוזק על הגג בתוך קווי הבניין המאושרים, ע"ח שטחי שירות בנוסף לזכויות הבנייה המותרות. בהתאם לחוק ההסדרים מתאריך 1.6.23 סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה- תוספת שטח של חדר מחוזק לא יחשב כסטייה ניכרת בכפוף לתנאים הבאים : -השטח החדר המחוזק יהיה השטח המינימלי שנדרש עפ"י תקן- המוצע עונה לדרישה. -כאשר לא ניתן לבנות ממ"ד במקומו – הוצג הסבר ע"ג ההרמוניקה שכן מדובר בבניין עם גבולות חלקה צפופים ולא ניתן לתכנן ממ"ד במרווחים. - לא נותרו שטחי שירות במסגרת התב"ע. אין מניעה לאשר את החדר המחוזק המבוקש.		

פורסמה הקלה "לבניית חדר מחוץ על הגג" – ניתן להסיר את ההקלה מאחר והחדר המחוזק אינו חורג מקווי הבניין המאושרים, פורסמה הקלה מנספח הבינוי גם לעניין זה. מרפסת זיז בקומה ג' מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית מערבית אחורית בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 6.12 מ"ר. תבע 8093 א כוללת תוספות נקודתיות וקווי הבניין בהתאם לתוספות בלבד. ביתר הבניין, סומן קו בניין כתום לפיו ניתן לאשר מרפסות זיז בהתאם לסיכום ישיבה מיום 26.12.19 בלשכת מהנדס העיר. פורסמה הקלה : המרפסת המוצעת הינה מרפסת בודדת בחזית, על אף שהוצגה תכנית צל ליתר הדירות, יש להציג צמד מרפסות בהתאם לנהלי המחלקה. פורסמה הקלה לעומק המרפסת עד 2.00 מ' מאחר ומותרת מרפסת עד עומק של 1.50 מ' מכוח תכנית מתאר 62, אין צורך בפרסום ההקלה- יש להסיר. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אגף שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 15.7.24 תכנית חיזוקים		

הוראות התכנית אינן כוללות הוראות בדבר נוהל בקרה לפי תמ"א 38 או תכנית חיזוקים לפי תקן 413.		
בניה בשונה מנספחי בינוי ושלא בהינף אחד חריגה בקו בנין בחזית מזרחית לצורך בנית מרפסת בעומק של עד 2 מ"ר ובשטח של עד 12 מ"ר. הקלה לתוספת 5% שטח עיקרי לצורך השלמת קומת גג. הקלה באי נסיגה של 1.2 מ' בבינוי קומת הגג לצורך מימוש השטחים המותרים. הקלה לבנית חדר מחוזק על הגג.	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
	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 מתן תוקף לתכנית 1207158	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת נווה יעקב ברחוב אשר גולאק 20, קיים בנין בעל 3 כניסות ו- 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בנייה לדירה מס' 6 בקומה ג' הכוללות:

תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז בקומה הקיימת

תוספת קומה וחדר מחוזה בקומת הגג.

גבהים

גובה בניה מירבי- כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה

גובה מירבי מותר עפ"י נספח – +13.00

גובה מירבי מוצע – +13.10

יש לצמצם את הגובה בהתאם לגובה המותר על מנת לא להוות סטייה ניכרת .

השלמת דירת גג 5%

הבקשה עומדת בכל הדרישות בהתאם למדיניות מהנדס העיר

התקבל אישור מנהל האגף בתאריך 20-8-24

תנאי לקבלת ההיתר – אישור מתן תוקף לתכנית 1207158

חדר מחוזה על הגג

אין מניעה לאשר

פורסמה הקלה "לבניית חדר מחוזה על הגג" – ניתן להסיר את ההקלה מאחר והחדר המחוזק אינו חורג מקווי הבניין המאושרים, פורסמה הקלה מנספח הבינוי גם לעניין זה.

מרפסת זיז

בקומה ג' מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית מערבית אחורית בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 6.12 מ"ר.

תבע 8093 א כוללת תוספות נקודתיות וקווי הבניין בהתאם לתוספות בלבד.

ביתר הבניין, סומן קו בניין כתום לפיו ניתן לאשר מרפסות זיז בהתאם לסיכום ישיבה מיום 26.12.19 בלשכת מהנדס העיר.

פורסמה הקלה :

המרפסת המוצעת הינה מרפסת בודדת בחזית,

במידה ולא יוצג צמד מרפסות לא יהיה ניתן לאשר את המרפסת ויהיה להסיר אותה מהבקשה.

פורסמה הקלה לעומק המרפסת עד 2.00מ'

מאחר ומותרת מרפסת עד עומק של 1.50מ' מכוח תכנית מתאר 62, אין צורך בפרסום ההקלה- יש להסיר.

ראה תכנית a- נדרשים תיקונים גרפיים והתאמה להיתר מס' 118439

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2013/0705.08</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ע"פ תבע ומרפסת זיז בהקלה וכן מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת פרידמן ציפי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אריאל יובל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 32, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9944	תחילת תוקף	24/05/2012	1	מגורים ב	2318
9944	תחילת תוקף	24/05/2012	2	שטח ציבורי פתוח	14

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 13.04.2016 בת.ב 2013/0705.00 ובו אושר "הרחבות בניה ע"פ תבע מס' 9944-3907".

- בתאריך 17.05.2018 בת.ב 2013/0705.01 ובו אושר "הרחבות בניה".

- בתאריך 30.11.2016 בת.ב 2013/0705.02 ובו אושר "הרחבה ע"פ התבע וריצוף החצר".

- בתאריך 02.01.2023 בת.ב 2013/0705.04 ובו אושר "הרחבת דירה קיימת ריצוף חצר ותוספת מחסן".

- בתאריך 09.09.2019 בת.ב 2013/0705.05 ובו אושר "חידוש היתר בניה מס' 2013/705".

- בתאריך 30.06.2024 בת.ב 07.0705/2013 ובו אושר " מרפסת גג " .
- בתאריך 28.07.1999 בת.ב 00.0506/1997 ובו אושר "בניית מרפסת קרקע" .
- בתאריך 23.05.2010 בת.ב 01.0506/1997 ובו אושר "בניית מרפסת עבור יח"ד אחת בקומה א' " .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' מעגלות הרב פרדס 411 בניין בן 4 קומות וקומת תת קרקעי.

גוש : 30645 חלקה : 28.

מצב מוצע :

קומת מקלט מפלס -2.75 :

מוצע מחסן לדירה מס' 10.

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז .

קומה ב' במפלס +5.50 :

דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה.

קומה ג' במפלס +8.25 :

דירה מס' 18- מוצעת מרפסת דמה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"בנית מרפסת זיז 1.5 מ' ל-2 מ' " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 2024.06.11 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28 .

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לשטח המותר במדויק בהתאם לנספח הבינוי. המרפסת זיז המוצעת החורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר - יש להסיר מהבקשה. המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע - יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. סטייה ניכרת : תבע 9944 -סעיף 6.9- קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין ישב כסטייה ניכרת. המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין מאושרים מהווה סטייה ניכרת-(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : בת ו כנית - 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש.	הכנת המלצה תכנית : לדחות במתכונת המוצעת

קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי -המרפסת המוצעת חלקה ממנה חורג מקווי בניין לתוספות ע"פ תבע 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את שטח המרפסת הצמוד לתוספת יש להסירו מהבקשה-(ראה סעיף מרפסות). קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי – תכנון מרפסת דמה לא מקובל מבחינה תכנית- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין- מכיוון שקווי בניין לתוספות ע"פ 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין אדום- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה- (ראה סעיף מרפסות). -יש לסמן קווי בניין בתוכנית כנדרש. שטח בניה : שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' 10- שטח 35.85 מ"ר. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.63 מ"ר. -יש לצמצם את המוצע לשטח המותר ע"פ תבע. שלביות ביצוע : תכנית 9944 סעיף 7.1 –"הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים " המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 :		

דירה מס' 10- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים מקו בניין כתום ומקו בניין אדום לתוספות. בשטח- 12.00 מ"ר. השטח המרפסת אשר חורג מקווי בניין לתוספות לא ניתן לאשר כי היינו חורג מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- תכנון מרפסת הדמה לא מקובל יש להציג תוכנית צל לעמודה כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות בגין תוכנית הצל החדשה . תימוכין קניינים : עבור בניית מחסן משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. -יש להגיש חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 9944 סעיף 6.10-ד'- -יש להגיש נוהל בקרה הנדסית 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 : 9944 תחילת תוקף : 24/05/2012 ייעוד הקרקע : שטח ציבורי פתוח התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 9944 -תחילת תוקף 24/05/2012, מגורים ב'. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 9944 -סעיף 6.9- גובה הבניה המירבי היינו מחייב. מס' יח"ד הינו מחייב.	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יושב כסטייה ניכרת. המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין מאושרים מהווה סטייה ניכרת-(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : בת 10 כנית - 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש. מוצע בבקשה : קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע מחסן לדירה מס' 10- בשונה מנספח הבינוי- מוצע מחסן ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/705.05 -אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים- תוספת תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי -המרפסת המוצעת חלקה ממנה חורג מקווי בניין לתוספות ע"פ תבע 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את שטח המרפסת הצמוד לתוספת יש להסירו מהבקשה-(ראה סעיף מרפסות). קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי – תכנון מרפסת דמה לא מקובל מבחינה תכנית- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6993.00 שהוגש מיום 21.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין- מכיוון שקווי בניין לתוספות ע"פ 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין אדום- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה- (ראה סעיף מרפסות). -יש לסמן קווי בניין בתוכנית כנדרש.		

מס' קומות : מוצעת תוספת קומה ע"פ נספח בינוי ע"ע המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 9944 ונספח הבינוי מס' 1. שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' 10 - שטח 35.85 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.63 מ"ר. -יש לצמצם את המוצע לשטח המותר ע"פ תבע. שלביות ביצוע : תכנית 9944 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים " המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10 - מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים מקו בניין כתום ומקו בניין אדום לתוספות. בשטח- 12.00 מ"ר.		

השטח המרפסת אשר חורג מקווי בניין לתוספות לא ניתן לאשר כי היינו חורג מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה. בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסות בעומד מעל 1.5 בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית – ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח – המוצע עומד במותר. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- תכנון מרפסת הדמה לא מקובל יש להציג תוכנית צל לעמודה כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות בגין תוכנית הצל החדשה . מחסן : קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע מחסן ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/705.05 . לדירה מס' 10- בשטח- 6.78 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בניית מחסן משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. -יש להגיש חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית :		

עפ"י תבע 9944 סעיף 6.10-ד'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. " -יש להגיש נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת תכנונית : לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לשטח המותר במדויק בהתאם לנספח הבינוי. המרפסת זיז המוצעת החורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר- יש להסיר מהבקשה. המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מרפסת זיז מ1.5 מ" ל 2מ	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

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**

לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" – יש לפרסם כנדרש.

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לשטח המותר במדויק בהתאם לנספח הבינוי.

המרפסת זיז המוצעת החורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר – יש להסיר מהבקשה.

המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש.

יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סטייה ניכרת:

תבע 9944 -סעיף 6.9-

קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יושב כסטייה ניכרת.

המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין מאושרים מהווה סטייה ניכרת-(ראה סעיף מרפסות).

נספח בינוי:

בת ו כנית - 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים: מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים.

לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" – יש לפרסם כנדרש.

קומה א' במפלס +2.75:

דירה מס' 10- מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי -המרפסת המוצעת חלקה ממנה חורג מקווי בניין לתוספות ע"פ תב 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את שטח המרפסת הצמוד לתוספת יש להסירו מהבקשה-(ראה סעיף מרפסות).

קומה ב' במפלס +5.50 :

דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי –תכנון מרפסת דמה לא מקובל מבחינה תכנית- (ראה סעיף מרפסות).

קווי בניין :

המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין- מכיוון שקווי בניין לתוספות ע"פ 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין אדום – יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה- (ראה סעיף מרפסות).

-יש לסמן קווי בניין בתוכנית כנדרש.

שטח בניה :

שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' 10- שטח 35.85 מ"ר.

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.63 מ"ר.

-יש לצמצם את המוצע לשטח המותר ע"פ תב.

שלביות ביצוע :

תכנית 9944 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים "

המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התב – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 10- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים מקו בניין כתום ומקו בניין אדום לתוספות.

בשטח- 12.00 מ"ר.

השטח המרפסת אשר חורג מקווי בניין לתוספות לא ניתן לאשר כי היינו חורג מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.

קומה ב' במפלס +5.50 :

דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- תכנון מרפסת הדמה לא מקובל יש להציג תוכנית צל לעמודה כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות בגין תוכנית הצל החדשה .

תימוכין קניינים :

עבור בניית מחסן משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת.

-יש להגיש חתימות כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

— יש להמציא תנאי זה.

אישור שפ"ע :

— יש להמציא תנאי זה.

נוהל בקרה הנדסית :

עפ"י תבע 9944 סעיף 6.10-ד'-

-יש להגיש נוהל בקרה הנדסית כנדרש.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2005/0926.18</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור מכח תב"ע 5062, מרפסת זיז ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שורץ אלחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

סולם יעקב 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5062	תחילת תוקף	21/04/2000	11	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' 7, הבקשה מבוקשת במסגרת של הכשרת עבירה כאשר הבניה קיימת כבר בפועל.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפון מערבי של הדירה בהיקף של 20.87 מ"ר

בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 7.15 מ"ר וכן תוספת של מרפסת גג המוצעת לסגירה, ומרפסת גג קיימת המוצעת לסגירה.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין זה, להלן ההיתרים

2005/926 הופק בתאריך 13/08/2006 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2005/926.1 הופק בתאריך 28/01/2008 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2005/926.3 הופק בתאריך 31/08/2009 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2005/926.7 הופק בתאריך 21/01/2015 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2013/108.1 הופק בתאריך 31/12/2018 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2005/926.16 הופק בתאריך 07/01/2024 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר

הקלה משלביות ביצוע

הקלה עבור בניה השונה מנספח הבינוי

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 23/07/2024 , התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

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	
09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת מדובר בתוספת שטחים עיקריים , מרפסת וסגירת מרפסות לדירה מס' 7 הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תימוכין קנייניים : יש לקבל חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בגין מרפסת הגג המוצעת בגג משותף. מרפסת זיז מוצעת : לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת , וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש, לפיכך יש לבטל מרפסת זו. סגירת מרפסות גג מוצעת : הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת, שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בנייה שטחים :

התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר - יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת. לאחר שהבקשה תתוקן היא תובא לדיון להכרעה באם לזמן את המתנגדת, מאחר והמלצת האגף הינה לבטל את מרפסת הזיז המוצעת ולקבל הסכמות בגין מרפסת הגג המוצעת בשטח משותף- שהינם שני הנושאים המובאים בהתנגדות ובכך לכאורה לקבל את ההתנגדות שהוגשה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 5062 תחילת תוקף :	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

21/04/2000 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 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס +0.00 קומה א' : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפון מערבי של הדירה בהיקף של 20.87 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 7.15 מ"ר , מרפסת זו מוצעת במיקום של מרפסת גג עתידית ע"ג תוספות בקומה תחתונה ע"פ תב"ע, המרפסת מוצעת בהיקף קטן יותר ממרפסת הגג העתידית. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 2 מטר, פורסמה הקלה בגין עומקה שטח : המרפסת מוצעת בהיקף של 7.15 מ"ר מרווחים : המרפסת מוצעת בתחום קו הבניין הכתום ו תכנית צל : מאחר ומדובר במרפסת בתחום בינוי עתידי ע"פ תבע שתהפך בעתיד למרפסת גג אין צורך בתכנון מרפסת צל , יש לקבל		

התחייבות מהדייר לפירוקה בעת מימוש התב"ע צמד מרפסות : לא הוצגה מרפסת צמד לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת, וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש, לפיכך יש לבטל מרפסת זו. בנוסף מוצעת תוספת של מרפסת גג על גבי בינוי קיים מקורי של דירה מתחת בהיקף של 13.09 מ"ר, מרפסת זו אינה תואמת נספח בינוי והיא מוצעת לסגירה, הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת, ניתן לאשר את מרפסת הגג ללא ההסגירה בכפוף לקבלת חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בנוסף מוצעת סגירת אלומיניום למרפסת גג קיימת נוספת,, כאמור סגירת מרפסות מתאפשרת רק למרפסות תואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר סגירה זו ויש לבטל. שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בנייה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6046.00 שנמסר בתאריך : 14/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 5062 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספת אינה חורגת מקו הבניין		

מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו 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' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר- יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר.		

ממדים		
לא מבוקש		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		

השטח העיקרי תואם נספח ולא נדרשים בגינו חתימות פוזיטיביות. מרפסת זיז לא נדרשת בגינה חתימות. בגין מרפסת הגג המוצעת יש לקבל חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי העמודה. תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות : התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה. המלצת האגף הינה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את מרפסת הזיז המוצעת. חוות דעת אדריכלית את השטח העיקרי אין מניעה לאשר, את מרפסת הזיז המוצעת והסגירות המוצעות יש לבטל.		

הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר הקלה משלביות ביצוע הקלה עבור בניה השונה מנספח הבינוי	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
	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 שטחים עיקריים, מרפסת וסגירת מרפסות לדירה מס' 7

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

תימוכין קנייניים:

יש לקבל חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בגין מרפסת הגג המוצעת בגג משותף.

מרפסת זיז מוצעת:

לא ניתן לאחר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת, וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש,

לפיכך יש לבטל מרפסת זו.

סגירת מרפסות גג מוצעת :

הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת,

שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בנייה

שטחים :

התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה.

ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר,

במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר- יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת.

לאחר שהבקשה תתקן היא תובא לדיון להכרעה באם לזמן את המתנגדת, מאחר והמלצת האגף הינה לבטל את מרפסת הזיז המוצעת ולקבל הסכמות בגין מרפסת הגג המוצעת בשטח משותף- שהינם שני הנושאים המובאים בהתנגדות ובכך לכאורה לקבל את ההתנגדות שהוגשה.

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

יודגש כי 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 - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2005/0932.09</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, בניית גדר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסן, הגדלת חצר, תוספת חצר, ושינוי מיקום מדרגות פיתוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריץ' שלמה
עורך הבקשה	קאופמן מלכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

שד נוה יעקב 7 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	19	לא

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			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
7962	תחילת תוקף	04/01/2006			
א7962	תחילת תוקף	17/04/2008			
א7962	תחילת תוקף	17/04/2008			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה 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 :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

דירה 24 , משפ' ריץ :

1. מוצעת הרחבת ריצוף חצר קיימת(מאושרת בתיק 17/739.2) +מעבר חדש מוצע ומדרגות פיתוח.

2. מוצע מחסן עפ"י תוכנית צל (מתיק 05/932.6) בשטח של 7.46 מ"ר.

ברחוב שד' נווה יעקב 7 גוש 30646 חלקה 19

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן :

תוספת מחסן בשטח 8% משטח הבית

ריצוף חצר

בנית גדר בגובה 1.5 מ'

שינוי מיקום מדרגות פיתוח

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.12.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות :

מ4 בעלי דירות בבניין :

שטח משותף לכלל השטחים ומהווה מקום משחק לילדים

מעבר למחסנים- מאריך את הדרך במיוחד בסחיבת דברים כבדים.

ומצמצם את מרחב המחיה לשכנים(שגם ככה לא גדול)

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	
24/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : לצורך תיקון התוכנית בהתאם להמלצת האגף, לאחר תיקון התוכנית , הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות לאור ההתנגדויות שהתקבלו. להלן התיקונים : הגדלת חצר מרוצפת : הגבת החצר ב1.4 מ', ניתן להגביה עד 1 מ' - לא עומד במותר. קיר תמך : עפ" תקנות בניה במרווחים : קיר תמך ובלבד שלגבי קיר התומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה .. לא יעלה על 3 מטרים. הקיר המוצע בבקשה 3.60 מ' ואינו גבול במגרשים נוספים-לא עומד בנדרש, יש לצמצם. התקבלו התנגדויות מ4 בעלי דירות בבניין : שטח משותף לכלל השטחים ומהווה מקום משחק לילדים מעבר למחסנים- מאריך את הדרך במיוחד בסחיבת דברים כבדים. ומצמצם את מרחב המחיה לשכנים(שגם ככה לא גדול) חוו"ד תכנונית : יש לתקן הערות 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 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 : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5602 שהוגש מיום 1.5.23 ע"י המח' למידע תכנוני . הבקשה אינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. סטייה ניכרת : בתכניות הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת.	24/06/2024	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן : תוספת מחסן בשטח 8% משטח הבית ריצוף חצר בנית גדר בגובה 1.5 מ' שינוי מיקום מדרגות פיתוח תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.12.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות. 4 בעלי דירות בבניין : שטח משותף לכלל השטחים ומהווה מקום משחק לילדים מעבר למחסנים- מאריך את הדרך במיוחד בסחיבת דברים כבדים. ומצמצם את מרחב המחיה לשכנים(שגם ככה לא גדול) נספח בינוי : בתבוע 7962 קיים נספח בינוי מנחה המציע תוספות לדירות. בבקשה מוצע מחסן שאינו ע"פ נספח-מפורט בסעיף הרלוונטי. מחסן : מוצע מחסן לדירה מס' 24 עפ"י תוכנית צל (מתיק 05/932.6) בשטח של 7.46 מ"ר. סה"כ 8% משטח הדירה שהינו 93.34 מ"ר תוכנית צל- קיימים מחסנים מאושרים בהיתר קודם 05/932.6 והוצגה תוכנית צל לדיירים הנותרים. תימוכין קניינים -התקבלו כנדרש. הגדלת חצר מרוצפת : מוצעת הגדלת חצר מרוצפת המאושרת בתיק 14/739.3. והגבת החצר ב1.4 מ', ניתן להגביה עד 1 מ' - לא עומד במותר.		

מדרגות : בנוסף תוספת מדרגות המגשרות בין 2 מפלסי הקרקע בהפרש 1.4 מ'. עפ"י תקנות בניה במרווחים : גובה מדרגות ניתן לבנות עד גובה 1.5 מ', עומד במותר. קיר תמך : עפ"י תקנות בניה במרווחים : קיר תמך ובלבד שלגבי קיר התומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה .. לא יעלה על 3 מטרים. הקיר המוצע בבקשה 3.60 מ' ואינו גבול במגרשים נוספים-לא עומד בנדרש, יש לצמצם. חדר מחוץ, השלמת דירת גג 5%, מרפסת זיז, מרפסת גג מס' קומות : ממ"ד, מס' יח"ד, תכנית, חניה, גדרות, ניווד זכויות, גובה בניה : לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : הבניה מוצעת הינה על חצר משותפת/תוספת מחסן בשטח משותף נדרש 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. התקבלו חתימות של 6 מתוך 8 מבעלי הכניסה ושל 37 מתוך 54 מבעלי החלקה, כנדרש חוות דעת תכנונית :		

המוצע אינה עומדת בתקנות בניה במרווחים ואינה מקובלת תיכנונית - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : . אישור איכות הסביבה – התקבל אישור 02.05.2024 אישור מח' תנועה - התקבל אישור 06.02.2024 אישור מח' שפ"ע- התקבל אישור 16.6.24.		
תוספת מחסן בשטח 8% משטח הבית ריצוף חצר בנית גדר בגובה 1.5 מ" שינוי מיקום מדרגות פיתוח.	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 הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

לצורך תיקון התוכנית בהתאם להמלצת האגף, לאחר תיקון התוכנית, הבקשה תובא לדין בוועדת התנגדויות לאור ההתנגדויות שהתקבלו.

להלן התיקונים:

הגדלת חצר מרוצפת:

הגבת החצר ב1.4 מ', ניתן להגביה עד 1 מ' - לא עומד במותר.

קיר תמך:

עפ"י תקנות בניה במרווחים: קיר תמך ובלבד שלגבי קיר התומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה

.. לא יעלה על 3 מטרים. הקיר המוצע בבקשה 3.60 מ' ואינו גבול במגרשים נוספים-לא עומד בנדרש, יש לצמצם.

התקבלו התנגדויות מ4 בעלי דירות בבניין:

שטח משותף לכלל השטחים ומהווה מקום משחק לילדים

מעבר למחסנים- מאריך את הדרך במיוחד בסחיבת דברים כבדים.

ומצמצם את מרחב המחיה לשכנים(שגם ככה לא גדול)

חוו"ד תכנונית:

יש לתקן הערות 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 לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2018/0268.01</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ומרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יוסף
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	51

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 36, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 17.10.2017 בת.ב 2016/0326.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב 2002/0420.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד אחת בקומת קרקע"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.01 ובו אושר "תוספת לדירה בקומת קרקע ותוספת מהלך מדרגות"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה א"

- בתאריך 21.06.2012 בת.ב 2002/0420.03 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות ומרפסת זיז"
- בתאריך 19.12.2011 בת.ב 2002/0420.04 ובו אושר "תוספת בנייה"
- בתאריך 06.02.2012 בת.ב 2002/0420.05 ובו אושר "תוספת בניה על הגג עבור 4 יח"ד ותוספת מרפסות זיז".
- בתאריך 10.11.2016 בת.ב 2002/0420.09 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות ומחסנים"
- בתאריך 24.07.2014 בת.ב 2002/0420.10 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תבע"
- בתאריך 13.08.2015 בת.ב 2002/0420.11 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות עבור 3 יח"ד "
- בתאריך 19.02.2018 בת.ב 2002/0420.12 ובו אושר "תוספת בניה , חדר 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 עבודה".
- 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 "
- בתאריך 20.03.2024 בת.ב 2002/0420.21 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה , ממ"ד ומרפסת".
- בתאריך 03.08.2024 בת.ב 2002/0420.22 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה "

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 +8.40 :

דירה 32- מוצעות מרפסות זיז לדירה המבוקשת.

קומה ד' במפלס +11.20 :

דירה 32 - מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוץ.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"הקלה מנספח בינוי ומשטחים ומשלביות ביצוע בגין תוספת השלמת קומת גג -5% החלק היחסי".

"הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת שטח מיגון עבור חדר מחוץ".

"תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי, מרפסת 1 בעומק 1.80 מ' בחזי צפונית ומרפסת 2 עד 40% בחזית מערבית".

תום מועד התנגדויות בתאריך 30.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין בעלי x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

התוספות המוצעת עומדת בהוראות התבע ומקובלת מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. השלמת דירת גג 5% : אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- יש להציג חישוב כנדרש . מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה 32-	מתאריך 09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מרפסת זיז חזית מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת. צמד- יש להציג מרפסת דמה לדירה המקבילה דירה מס' 34 כדי לעמוד בצמד מרפסות + חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה. מרפסת זיז חזית צפונית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבוע + חתימה של בעל הדירה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר שרבאני משה כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 28. הדירה היא בבעלות המתנגד – קומה מתחת למבקש. "בעל ההיתר מבקש 2 מרפסות בחזית הקדמית ובחזית אחורית בקומה הקיימת . המרפסות הללו חוסמות אור ואוויר בחלונות של הדירה שלנו מדבור בחלון יחיד של חדר שינה גדול וגורמות לנו נזק רב. " מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע :	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התב- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל-"בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : מצב מוצע : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה 32- מוצעות מרפסות זיז לדירה המבוקשת – בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +11.20 : דירה 32 -מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוזק - בשונה מנספח בינוי -מוצע השלמת דירת גג בהמשך לתיק רישוי שאושר 2002/240.22 (ראה סעיפים שטחי בנייה וחדר מחוזק). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7222.00 שהוגש מיום 07.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני תוספות המוצעות		

בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. המרפסות זיז המוצעות חורגת מקווי בניין-(ראה סעיף מרפסות). 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 השלמת דירת גג. שטח המגרש- 4218 מ"ר. $06.15 = 0.15 \times 4218 = 9.210$ מ"ר - חלקי 14 דירות הגג הקיימות = 06.15 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +11.20 : דירה 32 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 10.44 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : כאשר הבינוי על הגג הינו מכוח ניווד זכויות- נדרש כי כל בעלי דירות הגג יניידו את זכויותיהם לגג ויופק היתר בניה ולאחר מכן ניתן לבקש בקשה 5% השלמת דירת גג. הבינוי הקיים הינו מכוח ניווד שטחים וכל בעלי הדירות הגג ניידו את זכויותיהם והופק היתר לשאר דירות הגג. עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- יש להציג חישוב כנדרש .		

תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. התב"ע לא כולל סעיף סטייה ניכרת- בתב"ע זו לא חל סעיף סטייה ניכרת. שיפור אדריכלי לבניין- יש לקבל אישור ממנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. מרפסות : ע"פ הוראות התבע 4925 סעיף ט' 2- " תותר סגירות מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה 32- מוצעות מרפסות זיו לדירה המבוקשת לא מקורות חורגות מקו בניין. מרפסת זיו חזית מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת. בשטח- 3.85 מ"ר בעומק- 1.10 מ' במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקן- עומד במותר. צמד- יש להציג מרפסת דמה לדירה המקבילה דירה מס' 34 כדי לעמוד בצמד מרפסות + חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה. מרפסת זיו חזית צפונית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת. בשטח- 6.19 מ"ר בעומק- 1.80 מ' במרווח- 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 זיו. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת		

מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. תוכנית צל- לא נדרש בתוכנית צל כי קיימות מרפסות ע"פ תבע כל הדירות . 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. טי) 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 דיוור 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-200 מ"ר.		

אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 20.08.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעת עומדת בהוראות התבע ומקובלת מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר שרבאני משה כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 28. הדירה היא בבעלות המתנגד – קומה מתחת למבקש. "בעל ההיתר מבקש 2 מרפסות בחזית הקדמית ובחזית אחורית בקומה הקיימת . המרפסות הללו חוסמות אור ואוויר בחלונות של הדירה שלנו מדבור בחלון יחיד של חדר שינה גדול וגורמות לנו נזק רב. " מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		

הקלה מנספח בינוי ומשטחים ומשלביות ביצוע בגין תוספת השלמת קומת גג, 5% החלק היחסי הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת שטח מיגון עבור חדר מחוזק תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי, מרפסת 1 בעומק 1.8 מטר בחזית צפון מזרחית ומרפסת 2 עד 40% בחזית מערבית.	09/07/2024	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התוספות המוצעת עומדת בהוראות התב"ע ומקובלת מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

השלמת דירת גג 5% :

אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- יש להציג חישוב כנדרש .

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה 32-

מרפסת זיז חזית מערבית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת.

צמד- יש להציג מרפסת דמה לדירה המקבילה דירה מס' 34 כדי לעמוד בצמד מרפסות + חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת זיז חזית צפונית לסגירה- לא ניתן לסגור מרפסות שאינן תואם לנספח בינוי ע"כ יש להסיר את הסגירה המוצעת.

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 הדייר שרבאני משה כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 28.

הדירה היא בבעלות המתנגד – קומה מתחת למבקש.

"בעל ההיתר מבקש 2 מרפסות בחזית הקדמית ובחזית אחורית בקומה הקיימת .

המרפסות הללו חוסמות אור ואוויר בחלונות של הדירה שלנו מדבור בחלון יחיד של חדר שינה גדול וגורמות לנו נזק רב. "

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1998/0307.02</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, 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	זזון דוד
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

יצהר 20, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
29910	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5392	תחילת תוקף	05/12/1997	27	אזור מגורים 2	1000

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבניין מגורים בן 6 קומות מדורגות ברחוב יצהר 20, בשכונת גילה.

מדובר בחלקה הכוללת יח"ד רבות, שטחה 1000 מ"ר.

הבקשה הינה במבנה מדורג שמהלכי מדורגות מפצלים אותו לשני מבנים כביכול- תוספת הבניה הינה בצידו הימני של המבנה, מוצע להוסיף קומה עבור בניית חדר מחוזק.

קיימים מס' בקשות שהוגשו לגבי תוספות בניה בבניין זה : 1998/307.01 ו- 1998/307.00 היתרי בניה לתוספות בניה של חדריים לדירות קיימות במפלסים התחתונים של הבניין, בבדיקת היתר מס' 1998/307.00 נראה כי אושרה מרפסת לדירה בו מבוקשת כעת התוספת.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 7- הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

בנוסף צורף טופס 20 בו מפורט מי הם בעלי הזכויות הרלוונטים בכניסה בה מבוקשת תוספת הבניה וכולם חתמו חוץ מבעל זכויות אחד שלא חתם.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-תוספת קומה.

-הקלה כמותית 6% חלק יחסי.

-בניה בשונה מנספח.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 25/06/2024 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל בתאריך 30/06/2024.

מידע קודם

מתאריך	
01/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה הוגשה ללא הסבר למקור זכויות, אינה עומדת במדיניות האגף לעניין בניה על גג ללא בינוי עבור חדר מחוץ, התוכנית החלה הינה אחרי שנת 1989 כך שלא ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית. גובה מוצעת בניה בגג, תוספת בגובה של כ- 3 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין מירבי, גובה מירבי מוצע 9.68+, נדרש להשלים. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 5392 התוכנית נתנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי- עבור הדירה בה מוצעת הבקשה ניתן להוסיף מרפסת גג.

הוראות כלליות לגבי פרטי הבניין : הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים, לא צוין ע"ג ההרמוניקה סוג האבן המוצעת, יש להשלים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א'- מפלס +3.06 : מוצעת תוספת מדרגות לבניה עבור גישה לקומה חדשה מעל הדירה הקיימת. לא מוצע שינוי בדירה הקיימת. תוכנית קומת גג +6.12 (810.48) : מוצעת קומה חדשה ע"ג גג קיים, תוספת הבניה כוללת חדר מחוזק המחושב כשטח שירות בשטח של 13.65 מ"ר- 6 מ"ר+ עובי קירות ומבואת גישה בשטח של 9.23 מ"ר כתוספת שטח עיקרי. הבקשה לא עומדת במס' תנאים הנדרשים לאישור תוספת זו : במסגרת הבקשה בוקשה הקלה לתוספת שטחים מכוח הקלה כמותית של 6%- התוכנית האחרונה החלה על תוכנית זו הינה 5392 שאושרה בשנת 1997 והופקדה ב- 20.2.97, בתוכנית זו אושרו תוספת של שטחים כך שלא ניתן לאשר מימוש זכויות מכוח הקלה כמותית. עבור דירה זו אושרה מרפסת בצידה השמאלית של הדירה, יש להציגה באופן ברור יותר ע"ג ההרמוניקה. השרטוט לא מוצג כראוי- מהיכן הגישה למרפסת מהדירה הקיימת, מפלסים, מעקה, השרטוט הוגש באופן מאד סכמטי ולא מדויק. כמו"כ, יש להציג מידות ועובי קירות עקבי ומסודר. על פי מדיניות אגף הרישוי תנאי סף לאישור חדר מחוזק על הגג הוא שיהיה בינוי קיים על הגג, או שגודל השטח המוצע לא יפחת מ- 12-14 מ"ר, בניה על הגג מתאפשרת כאשר יש בינוי קיים בשטח של לפחות 14 מ"ר- הבקשה מציעה שטח מצומצם יותר, לא ניתן לאשר, ויש לתקן את הבקשה בהתאם. בנוסף, יש להציג תוכנית צל רלוונטית לבניין כולו לעניין אפשרות תוספת מיגון בעתיד וליידעם ע"י ביצוע תקנה 36 או החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים. לעניין המראה החזותי- הבניין מדורג (ראה חתך ב-ב) המוצע פוגע בדירוג הקיים, ככל ויוכח מקור זכויות כלשהו יש לסגת מקונטור הגג בהתאמה לדירוג הקיים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 5392 תחילת תוקף : 05/12/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התוכניות החלות : תוכנית 5392 תחילת תוקף 05/12/1997 אזור מגורים 2, תוכנית 2570 תחילת תוקף 25/06/1981, וכן תוכנית המתאר של ירושלים. הוראות סטייה ניכרת אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה ע"ג החלקה. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מס' 1 שותק, הבקשה אינה תואמת נספח. בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח, כנדרש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7106.00 שהוגש מיום : 09/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קו בניין כתום שסומנה ע"י ע"ב- הבניה המבוקשת ממוקמת בגג הבניין הקיים. מספר קומות עפ"י תוכנית החלה ניתן לאשר 3 קומות מדורג, מוצע תוספת קומה מעל הבניה הקיימת, פורסמה הקלה לתוספת קומה, כנדרש. מספר יח"ד	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

מס' יח"ד במגרש יהיה 104 יח"ד, אין שינוי במספר יח"ד, ניתן לאשר. גובה מוצעת בניה בגג, תוספת בגובה של כ- 3 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין מירבי, גובה מירבי מוצע 9.68+. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 5392 התוכנית נתנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי- עבור הדירה בה מוצעת הבקשה ניתן להוסיף מרפסת גג. הוראות כלליות לגבי פרטי הבניין : הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים, לא צוין ע"ג ההרמוניקה סוג האבן המוצעת, יש להשלים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א'- מפלס 3.06+ : מוצעת תוספת מדרגות לבניה עבור גישה לקומה חדשה מעל הדירה הקיימת. לא מוצע שינוי בדירה הקיימת. תוכנית קומת גג 6.12+ (810.48) : מוצעת קומה חדשה ע"ג גג קיים, תוספת הבניה כוללת חדר מחוזק המחושב כשטח שירות בשטח של 13.65 מ"ר- 6 מ"ר+ עובי קירות ומבואת גישה בשטח של 9.23 מ"ר כתוספת שטח עיקרי. הבקשה לא עומדת במס' תנאים הנדרשים לאישור תוספת זו : במסגרת הבקשה בוקשה הקלה לתוספת שטחים מכוח הקלה כמותית של 6%- התוכנית האחרונה החלה על תוכנית זו הינה 5392 שאושרה בשנת 1997 והופקדה ב- 20.2.97, בתוכנית זו אושרו תוספת של שטחים כך שלא ניתן לאשר מימוש זכויות מכוח הקלה כמותית. עבור דירה זו אושרה מרפסת בצידה השמאלית של הדירה, יש להציגה באופן ברור יותר ע"ג ההרמוניקה. השרטוט לא מוצג כראוי- מהיכן הגישה למרפסת מהדירה הקיימת, מפלסים, מעקה, השרטוט הוגש באופן מאד סכמטי ולא מדויק.		

כמו"כ, יש להציג מידות ועובי קירות עקבי ומסודר. על פי מדיניות אגף הרישוי תנאי סף לאישור חדר מחוזק על הגג הוא שיהיה בינוי קיים על הגג, או שגודל השטח המוצע לא יפחת מ- 12-14 מ"ר, בניה על הגג מתאפשרת כאשר יש בינוי קיים בשטח של לפחות 14 מ"ר- הבקשה מציעה שטח מצומצם יותר, לא ניתן לאשר, ויש לתקן את הבקשה בהתאם. בנוסף, יש להציג תוכנית צל רלוונטית לבניין כולו לעניין אפשרות תוספת מיגון בעתיד וליידעם ע"י ביצוע תקנה 36 או החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים. לעניין המראה החזותי- הבניין מדורג (ראה חתך ב-ב) המוצע פוגע בדירוג הקיים, ככל ויוכח מקור זכויות כלשהו יש לסגת מקונטור הגג בהתאמה לדירוג הקיים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 טרם דיון -חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל בתאריך 30/06/2024.		
תוספת קומה הקלה כמותית 6% חלק יחסי בניה בשונה מנספח.	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
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה הוגשה ללא הסבר למקור זכויות, אינה עומדת במדיניות האגף לעניין בניה על גג ללא בינוי עבור חדר מחוץ, התוכנית החלה הינה אחרי שנת 1989 כך שלא ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית.

גובה

מוצעת בניה בגג, תוספת בגובה של כ- 3 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין מירבי, גובה מירבי מוצע +9.68, נדרש להשלים.

זכויות הבניה עפ"י תוכנית 5392

התוכנית נתנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי- עבור הדירה בה מוצעת הבקשה ניתן להוסיף מרפסת גג.

הוראות כלליות לגבי פרטי הבניין :

הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סתות וכחול אבן הבניין הקיים, לא צוין ע"ג ההרמוניקה סוג האבן המוצעת, יש להשלים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה א'- מפלס +3.06 :

מוצעת תוספת מדרגות לבניה עבור גישה לקומה חדשה מעל הדירה הקיימת.

לא מוצע שינוי בדירה הקיימת.

תוכנית קומת גג +6.12 (810.48) :

מוצעת קומה חדשה ע"ג גג קיים, תוספת הבניה כוללת חדר מחוץ המחושב כשטח שירות בשטח של 13.65 מ"ר- 6 מ"ר+ עובי קירות ומבואת גישה בשטח של 9.23 מ"ר כתוספת שטח עיקרי.

הבקשה לא עומדת במס' תנאים הנדרשים לאישור תוספת זו :

במסגרת הבקשה בוקשה הקלה לתוספת שטחים מכוח הקלה כמותית של 6%- התוכנית האחרונה החלה על תוכנית זו הינה 5392 שאושרה בשנת 1997 והופקדה ב- 20.2.97, בתוכנית זו אושרו תוספת של שטחים כך שלא ניתן לאשר מימוש זכויות מכוח הקלה כמותית.

עבור דירה זו אושרה מרפסת בצידה השמאלית של הדירה, יש להציגה באופן ברור יותר ע"ג ההרמוניקה.

השרטוט לא מוצג כראוי- מהיכן הגישה למרפסת מהדירה הקיימת, מפלסים, מעקה, השרטוט הוגש באופן מאד סכמטי ולא מדויק.

כמו"כ, יש להציג מידות ועובי קירות עקבי ומסודר.

-על פי מדיניות אגף הרישוי תנאי סף לאישור חדר מחוץ על הגג הוא שיהיה בינוי קיים על הגג, או שגודל השטח המוצע לא יפחת מ- 12-14 מ"ר, בניה על הגג מתאפשרת כאשר יש בינוי קיים בשטח של לפחות 14 מ"ר- הבקשה מציעה שטח מצומצם יותר, לא ניתן לאשר, ויש לתקן את הבקשה בהתאם.

בנוסף, יש להציג תוכנית צל רלוונטית לבניין כולו לעניין אפשרות תוספת מיגון בעתיד וליידעם ע"י ביצוע תקנה 36 או החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים.

לעניין המראה החזותי- הבניין מדורג (ראה חתך ב-ב) המוצע פוגע בדירוג הקיים, ככל ויוכח מקור זכויות כלשהו יש לסגת מקונטור הגג בהתאמה לדירוג הקיים.

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

יודגש כי 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 - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2013/0652.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות מעל בנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו כף עימאד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	נמר מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל אמג'אד סמטה 2 16, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
876102	תחילת תוקף	30/04/2022			
876102	תחילת תוקף	30/04/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

הופק היתר מס' 2013/652 בתאריך 13/09/2016, בניין חדש למגורים בן 2 קומות סה"כ 4 יח"ד.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב אל אמג'אד סמטה 2/16.

מדובר במבנה בעל 2 קומות וקומת מרתף לחניה הכולל 4 יח"ד וגג שטוח.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה מוצע בבקשה תוספת 3 יח"ד, מרפסות וגרם מדרגות הכולל עליה לגג שטוח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

1. "שינוי מנספח בינוי"

2. הקלה במספר יח"ד"

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדויות .

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 29/08/2023 .

בעלי העניין בנכס :

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	התקבלו אישורים לכלל התנאים בתיק הנ"ל. התכנית מובאת לאישור בכפוף לשינויים לאחר תיקון הנ"ל התכנית תופנה לגורמים, להלן התיקונים : בנוסף יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a- תוקן חלקית- יש להציג עליה לגג מערכות כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי. עורך הבקשה סימן את הקירות להריסה ע"ג התכניות אך לא סימן את הקיר אשר יבנה, יש לסמן בכחול כמוצע את הקיר אשר יבנה ע"פ נספח בינוי ראה הרמוניקה a. הוראות פיתוח : עפ"י התכנית סעיף 1.2.4 ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש"- יש לתקן זאת ע"ג החזיתות והחתכים. עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג- עורך הבקשה הציג פריסת גדרות ולא תיקון זאת ע"ג החזיתות והחתכים לכן יש לתקן כתנאי לעברה לגורמים.

תנאים : הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת) התקבל אישור בתאריך 23/7/2024 ע"י רוטלוי שלומי יש להציג אישור בתאריך זה לבוחנת הרישוי לא נמצא בארכיב.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 876102 תחילת תוקף : 30/04/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 08/05/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת" להלן החלטת הוועדה : המוצע בבקשה לא עומד במניין שטחים יש לצמצם או לפרסם הקלה, יש להציג פריסת גדרות, יש להשלים תנאים, יש לסמן ע"ג התכנית את הקירות להריסה אשר סומנו ע"ג הנספח. בנוסף יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a- תוקן חלקית- יש להציג עליה לגג מערכות כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי. עורך הבקשה סימן את הקירות להריסה ע"ג התכניות אך לא סימן את הקיר אשר יבנה, יש לסמן בכחול כמוצע את הקיר אשר יבנה ע"פ נספח בינוי ראה הרמוניקה a. להלן הפירוט : נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מס' 1, 100: 1 מנחה ומחייב לעניין גובה ומס קומות.	02/09/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה לא תואם נספח במפלס 6.24+ יח"ד 6 מוצע בנספח מרפסת היוצאת מהסלון עורך הבקשה סגר את המרפסת לטובת הסלון כשטח עיקרי, פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. - עומד תוקן כנדרש. בנוסף מוצע במפלס 9.39+ לא תואם נספח לעניינים הבאים- קיר הסלון ביח"ד 7 חורג מהמוצג בנספח, מוצעת מרפסת היוצאת מחדר השינה לא מופיעה בנספח. - הקיר מוצע כקיר הקיים יש לאשר והמרפסת היוצאת מיח"ד 7 בוטלה מהבקשה. פורסמה הקלה ב"שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. - עומד במניין השטחים כנדרש. שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצע- 261.63 מ"ר קיים – 386.78 מ"ר מותר- 626 מ"ר סה"כ: 261.63 מ"ר(מוצע) + 386.78 מ"ר (קיים) = 648.41 מ"ר 626 מ"ר מותר < מוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים העיקריים חורג ב- 22.41 מ"ר יש לצמצם וכן חישוב המרפסות אינו נכון ומוסיף עוד שטחים עיקריים, ראה פירוט בסעיף מרפסות. - צומצם למותר סה"כ 623.73 מ"ר. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. - ציין כנדרש. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: מוצע- 62.44 מ"ר קיים – 60 מ"ר מותר- 107 מ"ר סה"כ: 62.44 מ"ר (מוצע) + 60 מ"ר (קיים) = 122.44 מ"ר < 107 מ"ר (מותר) נראה כי המוצע בבקשה אינו עומד במניין שיטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יש לצמצם למותר. - צומצם כנדרש סה"כ 105.84 מ"ר. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. - ציין כנדרש. תכסית: תכסית מתא שטח 80%		

יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה ולהראות שעומד המותר. - הוצג כנדרש. מרפסות : עפ"י התכנית טבלה 5 שטח עיקרי למרפסות 60 מ"ר בנוסף למניין השטחים העיקריים אך מותר לניצול אך ורק לשטחי המרפסות. מוצע- 70.66 מ"ר קיים – 11.15 מ"ר מותר- 60 מ"ר סה"כ : 70.66 מ"ר (מוצע) + 11.15 מ"ר (קיים) = 100.32 מ"ר > 60 מ"ר (מותר) המוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים המותרים יש לצמצם למותר בנוסף ישנן מרפסות מקורות שלא חושבו : מרפסת קיימת בקומה א לדירה 3 אשר בהיתר הקודם לא הייתה מקורה וכעת מקרים אותה, יש להציגה כמוצעת לקירוי ומהווה שטח עיקרי. - בוטל קירוי המרפסת וחושב כפי שחושב בהיתר קודם. וכן מרפסת מוצעת לדירה 7 מקרה חלק ממרפסת גג קיימת של דירה 6 דבר שגורם לה להיות שטח עיקרי, הכל כיוון שמדובר בתכנית מחוזית שהופקדה אחרי 2010. - בוטלה המרפסת המוצעת בדירה 7 לכן לא מקרה את המרפסת בדירה 6. הוראות פיתוח : עפ"י התכנית סעיף 4.1.2ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש"- יש לתקן זאת ע"ג החזיתות והחתכים. עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג. - עורך הבקשה הציג פריסת גדרות ולא תיקון זאת ע"ג החזיתות והחתכים לכן יש לתקן כתנאי לעברה לגורמים. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 התקבל אישור בתאריך 1/2/2024 ע"י מרגלית ניר. הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת) התקבל אישור בתאריך 23/7/2024 ע"י רוטלוי שלומי יש להציג אישור בתאריך זה לבוחנת הרישוי לא נמצא בארכיב.		

דרכים- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023- התקבל אישור בתאריך 23/7/2024 ע"י אירנה לרנר. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה לא עומד במניין שטחים יש לצמצם או לפרסם הקלה, יש להציג פריסת גדרות, יש להשלים תנאים, יש לסמן ע"ג התכנית את הקירות להריסה אשר סומנו ע"ג הנספח. בנוסף יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a להלן הפירוט: נספח בינוי: בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מס' 1, 100: 1 מנחה ומחייב לעניין גובה ומס קומות. מוצע בבקשה לא תואם נספח במפלס +6.24 יח"ד 6 מוצע בנספח מרפסת היוצאת מהסלון עורך הבקשה סגר את המרפסת לטובת הסלון כשטח עיקרי, פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. בנוסף מוצע במפלס +9.39 לא תואם נספח לעניינים הבאים- קיר הסלון ביח"ד 7 חורג מהמוצג בנספח, מוצעת מרפסת היוצאת מחדר השינה לא מופיעה בנספח. פורסמה הקלה ב"שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. שטחי בניה:	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שטח עיקרי : מוצע- 261.63 מ"ר קיים – 386.78 מ"ר מותר- 626 מ"ר סה"כ : 261.63 מ"ר(מוצע) + 386.78 מ"ר (קיים) = 648.41 מ"ר $626 < 648.41$ מ"ר מותר מוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים העיקריים חורג ב- 22.41 מ"ר יש לצמצם וכן חישוב המרפסות איננו נכון ומוסיף עוד שטחים עיקריים, ראה פירוט בסעיף מרפסות. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : מוצע- 62.44 מ"ר קיים – 60 מ"ר מותר- 107 מ"ר סה"כ : 62.44 מ"ר (מוצע) + 60 מ"ר(קיים) = 122.44 מ"ר $107 < 122.44$ מ"ר (מותר) נראה כי המוצע בבקשה אינו עומד במניין שיטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יש לצמצם למותר. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. תכסית : תכסית מתא שטח 80% יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה ולהראות שעומד המותר. מרפסות : עפ"י התכנית טבלה 5 שטח עיקרי למרפסות 60 מ"ר בנוסף למניין השטחים העיקריים אך מותר לניצול אך ורק לשטחי המרפסות. מוצע- 70.66 מ"ר קיים – 11.15 מ"ר מותר- 60 מ"ר סה"כ : 70.66 מ"ר (מוצע) + 11.15 מ"ר(קיים) = 100.32 מ"ר $100.32 < 107$ מ"ר		

60 מ"ר (מותר) המוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים המותרים יש לצמצם למותר בנוסף ישנן מרפסות מקורות שלא חושבו : מרפסת קיימת בקומה א לדירה 3 אשר בהיתר הקודם לא הייתה מקורה וכעת מקרים אותה, יש להציג כמוצעת לקירוי ומהווה שטח עיקרי. וכן מרפסת מוצעת לדירה 7 מקרה חלק ממרפסת גג קיימת של דירה 6 דבר שגורם לה להיות שטח עיקרי, הכל כיוון שמדובר בתכנית מחוזית שהופקדה אחרי 2010. הוראות פיתוח : עפ"י התכנית סעיף 4.1.2 ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש". עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת) דרכים- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה לא עומד במניין שטחים יש לצמצם או לפרסם הקלה, יש להציג פריסת גדרות, יש להשלים תנאים, יש לסמן ע"ג התכנית את הקירות להריסה אשר סומנו ע"ג הנספח. בנוסף יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a להלן הפירוט :	13/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מס' 1, 100:1 מנחה ומחייב לעניין גובה ומס קומות. מוצע בבקשה לא תואם נספח במפלס +6.24 יח"ד 6 מוצע בנספח מרפסת היוצאת מהסלון עורך הבקשה סגר את המרפסת לטובת הסלון כשטח עיקרי, פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. בנוסף מוצע במפלס +9.39 לא תואם נספח לעניינים הבאים- קיר הסלון ביח"ד 7 חורג מהמוצג בנספח, מוצעת מרפסת היוצאת מחדר השינה לא מופיעה בנספח. פורסמה הקלה ב"שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. שטחי בניה : שטח עיקרי : מוצע- 261.63 מ"ר קיים – 386.78 מ"ר מותר- 626 מ"ר סה"כ : 261.63 מ"ר(מוצע) + 386.78 מ"ר (קיים) = 648.41 מ"ר < 626 מ"ר מותר מוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים העיקריים חורג ב- 22.41 מ"ר יש לצמצם וכן חישוב המרפסות אינו נכון ומוסיף עוד שטחים עיקריים, ראה פירוט בסעיף מרפסות. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : מוצע- 62.44 מ"ר קיים – 60 מ"ר מותר- 107 מ"ר סה"כ : 62.44 מ"ר (מוצע) + 60 מ"ר(קיים) = 122.44 מ"ר < 107 מ"ר (מותר) נראה כי המוצע בבקשה אינו עומד במניין שיטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יש לצמצם למותר. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון.		

תכסית : תכסית מתא שטח 80% יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה ולהראות שעומד המותר. מרפסות : עפ"י התכנית טבלה 5 שטח עיקרי למרפסות 60 מ"ר בנוסף למניין השטחים העיקריים אך מותר לניצול אך ורק לשטחי המרפסות. מוצע- 70.66 מ"ר קיים – 11.15 מ"ר מותר- 60 מ"ר סה"כ : 70.66 מ"ר (מוצע) + 11.15 מ"ר (קיים) = 100.32 מ"ר < 60 מ"ר (מותר) המוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים המותרים יש לצמצם למותר בנוסף ישנן מרפסות מקורות שלא חושבו : מרפסת קיימת בקומה א לדירה 3 אשר בהיתר הקודם לא הייתה מקורה וכעת מקרים אותה, יש להציגה כמוצעת לקירוי ומהווה שטח עיקרי. וכן מרפסת מוצעת לדירה 7 מקרה חלק ממרפסת גג קיימת של דירה 6 דבר שגורם לה להיות שטח עיקרי, הכל כיוון שמדובר בתכנית מחוזית שהופקדה אחרי 2010. הוראות פיתוח : עפ"י התכנית סעיף 4.1.2 ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש". עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת) דרכים- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 876102 תחילת תוקף : 30/04/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 876102 הקובעת אזור מגורים ב', אל אמג'אד סמטה 2, צור באהר. תחילת תוקף 30/04/2022. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ה' לעניינים הבאים : קווי בניין ומס קומות. נראה כי עורך הבקשה עומד במותר. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מס' 1, 100:1 מנחה ומחייב לעניין גובה ומס קומות. מוצע בבקשה לא תואם נספח במפלס +6.24 יח"ד 6 מוצע בנספח מרפסת היוצאת מהסלון עורך הבקשה סגר את המרפסת לטובת הסלון כשטח עיקרי, פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. בנוסף מוצע במפלס +9.39 לא תואם נספח לעניינים הבאים- קיר הסלון ביח"ד 7 חורג מהמוצג בנספח, מוצעת מרפסת היוצאת מחדר השינה לא מופיעה בנספח.	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

פורסמה הקלה ב"שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף 7.1 לשלבויות "הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחר לא תותר בניה בשלבים". נראה כי עורך הבקשה עומד לעניין לשביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2023/5801 מתאריך 18/5/2023. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 876102. נראה כי עורך הבקשה אינו חורג קווי הבניין מס' קומות: עפ"י התב"ע טבלה 5 מס הקומות המירבי 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מעל קומות אלו תותר קומה נוספת לגרם מדרגות בלבד ובנוסף קומת חניה. מוצע בבקשה 2 קומות מעל הכניסה הקובעת(מעל 2 קומות קיימות וקומת חניה) וקומה נוספת לגרם מדרגות . נראה כי המוצע בבקשה כנדרש. שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצע- 261.63 מ"ר קיים – 386.78 מ"ר מותר- 626 מ"ר סה"כ: 261.63 מ"ר(מוצע) + 386.78 מ"ר (קיים) = 648.41 מ"ר < 626 מ"ר מותר מוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים העיקריים חורג ב- 22.41 מ"ר יש לצמצם וכן חישוב המרפסות איננו נכון ומוסיף עוד שטחים עיקריים, ראה פירוט בסעיף מרפסות. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון.		

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : מוצע- 62.44 מ"ר קיים – 60 מ"ר מותר- 107 מ"ר סה"כ : 62.44 מ"ר (מוצע) + 60 מ"ר (קיים) = 122.44 מ"ר < 107 מ"ר (מותר) נראה כי המוצע בבקשה אינו עומד במניין שיטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יש לצמצם למותר. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. תכסית : תכסית מתא שטח 80% יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה ולהראות שעומד המותר. גובה בניה : עפ"י טבלה 5 "גובה רצפת גג הבניין שבתא שטח 1 לא יעלה על 12.48 מ' מעל מפסל 0.00 מעל מפלס זה יותר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד". המוצע בבקשה עומד במותר. יחידות דיור : עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 6 יח"ד, מוצע בבקשה 7 יח"ד, פורסמה הקלה במספר יחידות הדיור. מרפסות : עפ"י התכנית טבלה 5 שטח עיקרי למרפסות 60 מ"ר בנוסף למניין השטחים העיקריים אך מותר לניצול אך ורק לשטחי המרפסות. מוצע- 70.66 מ"ר קיים – 11.15 מ"ר מותר- 60 מ"ר		

סה"כ: 70.66 מ"ר (מוצע) + 11.15 מ"ר (קיים) = 100.32 מ"ר < 60 מ"ר (מותר) המוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים המותרים יש לצמצם למותר בנוסף ישנן מרפסות מקורות שלא חושבו: מרפסת קיימת בקומה א לדירה 3 אשר בהיתר הקודם לא הייתה מקורה וכעת מקרים אותה, יש להציגה כמוצעת לקירוי ומהווה שטח עיקרי. וכן מרפסת מוצעת לדירה 7 מקרה חלק ממרפסת גג קיימת של דירה 6 דבר שגורם לה להיות שטח עיקרי, הכל כיוון שמדובר בתכנית מחוזית שהופקדה אחרי 2010. הוראות פיתוח: עפ"י התכנית סעיף 4.1.2 ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש". עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג. תנאים לדיון: איכות הסביבה- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 שפע- התקבל אישור ב- 15/10/2023 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה- התקבל אישור ב- 05/11/2023 ע"י שני מזרחי. הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת) דרכים- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

הכנת נוסח פרסום	24/07/2023	שינוי מנספח הבינוי הקלה במספר יחידות הדיור

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	הגשת תכנית מפורטת לדרך ע"י אגף תושי"ה	12
	אישור רישום תצ"ר	13
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבלו אישורים לכלל התנאים בתיק הנ"ל.

התכנית מובאת לאישור בכפוף לשינויים לאחר תיקון הנ"ל התכנית תופנה לגורמים, להלן התיקונים:

בנוסף יש לתקן את הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a- תוקן חלקית- יש להציג עליה לגג מערכות כפי שמוצג ע"י נספח הבינוי.

עורך הבקשה סימן את הקירות להריסה ע"י התכניות אך לא סימן את הקיר אשר יבנה, יש לסמן בכחול כמוצע את הקיר אשר יבנה ע"פ נספח בינוי ראה הרמוניקה a.

הוראות פיתוח:

עפ"י התכנית סעיף 4.1.2 ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש"- יש לתקן זאת ע"י החזיתות והחתכים.

עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג. עורך הבקשה הציג פריסת גדרות ולא תיקון זאת ע"י החזיתות והחתכים לכן יש לתקן כתנאי לעברה לגורמים.

תנאים:

הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת)
התקבל אישור בתאריך 23/7/2024 ע"י רוטלוי שלומי יש להציג אישור בתאריך זה לבוחנת הרישוי

לא נמצא בארכיב.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1986/0103.07</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תב"ע + בניית ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניאזוב אבו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

יהודה הנשיא 3, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	105	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10380	תחילת תוקף	19/09/2007			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	105	אזור מגורים 5 מיוחד	

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 קומה בקומת מרתף עבור 2 דירות בקומת הקרקע.

פרסום הקלות :

בוצע פרסום עבור

הקלה במספר קומות מעבר ל2 המותרים" "

הקלה כמותית של 6% חלק יחסי" "

הקלה כמותית של 2.5% חלק יחסי עבור תוספת קומה" "

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

מתאריך	
09/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הסיבה העיקרית לדחיית התיק במתכונת הינה היות ומוצעת תוספת קומת מרתף 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 כמו"כ יש תיק נוסף בחלקה מס' 1986/103.5 אשר נידון בוועדה בתאריך 04/09/2024. 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' 2023/5750 שהוגש מיום 23/04/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אך אין שטחים למוצע ראה הרחבה פרוט 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 בתת הקרקע מעל המותר בתכנית, פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות מעבר ל2 המותרים". לא ניתן לאשר את תוספת הקומה היות ואין שטחים כפי שיפרוט בהמשך סעיף שטחי בניה. 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 – 98.75 מ"ר. ע"פ הסבר חישוב השטחים המופיע ע"ג ההרמוניקה מקור הזכויות הינו בהתאם למותר בתב"ע 2696 - לכל יחיד 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 וזכויות 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 נראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קווי הבניין בשתי הקומות למעט נישה בקומה א' בחזית מזרחית. לסיכום, נראה 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. פורסמו ההקלות הבאות "הקלה כמותית 6% חלק יחסי" "הקלה כמותית של 2.5% חלק יחסי עבור תוספת קומה". תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 ע"כ לא מתאפשרות הקלות כמותיות. שטחי שרות: מבוקש ממ"ד בתת הקרקע. יש לבחון אפשרות להציע ממ"ד לדירה בקומה הקיימת +תכנית צל+ תימוכין קניינים ע"פ הנדרש לממ"ד ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ליידוע שאר השכנים. לחילופין במידה ולא ניתן יהיה להציע ממ"ד מבחינה תכנונית בקומה הקיימת יהיה ניתן לחזק חדר קיים. ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו..." היות ולא מצוין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרים מחוזקים ניתן לבקש ממ"דים מעבר לשטחים הנתונים בתכנית.		

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" הבניה מוצעת בתת הקרקע . 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. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 06/06/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפי"ע- הבקשה אושרה בתאריך 11/07/2024 ע"י כהנה ענבל סבי "הוגשה תכנית מתוקנת ללא עצים. העצים אינם בוגרים". 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 בקומת מרתף אשר לא ניתן לאשרה. 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 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 כמו"כ יש תיק נוסף בחלקה מס' 1986/103.5 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ סעיף 5.4 התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים :	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

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 תוספות בניה ליח"ד קיימות, התוספות המבוקשות הינן בתת הקרקע, המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין. מספר נספח רלוונטי 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' 2023/5750 שהוגש מיום 23/04/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אך אין שטחים למוצע ראה הרחבה פרוט 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 בתת הקרקע מעל המותר בתכנית, פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות מעבר ל2 המותרים". לא ניתן לאשר את תוספת הקומה היות ואין שטחים כפי שיפרוט בהמשך סעיף שטחי בניה. גבהים		

ע"פ סעיף סטיה ניכרת שפורט לעיל- גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב. הבניה מוצע בתת הקרקע ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי. 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 לדירות קיימות 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 – 98.75 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. פורסמו ההקלות הבאות "הקלה כמותית 6% חלק יחסי" "הקלה כמותית של 2.5% חלק יחסי עבור תוספת קומה". תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 ע"כ לא מתאפשרות הקלות כמותיות. שטחי שרות : מבוקש ממ"ד בתת הקרקע. יש לבחון אפשרות להציע ממ"ד לדירה בקומה הקיימת + תכנית צל+ תימוכין קניינים ע"פ הנדרש לממ"ד ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ליידוע שאר השכנים. לחילופין במידה ולא ניתן יהיה להציע ממ"ד מבחינה תכנונית בקומה הקיימת יהיה ניתן לחזק חדר קיים. ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו... " היות ולא מצוין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרים מחוזקים ניתן לבקש ממ"דים מעבר לשטחים הנתונים בתכנית. 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" הבניה מוצעת בתת הקרקע . 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. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו קיימים 8 תתי חלקות. לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. תת חלקה 2- חתם תת חלקה 3- חתם תת חלקה 4 – מבקשים תת חלקה 6- חתם תת חלקה 7- חתם. 5/8 חתימות , עומד במותר. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 06/06/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 11/07/2024 ע"י כהנה ענבל סבי "הוגשה תכנית מתוקנת ללא עצים. העצים אינם בוגרים". 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 בקומת מרתף אשר לא ניתן לאשרה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה במספר קומות מעבר ל2 המותרים הקלה כמותית 6% חלק יחסי הקלה כמותית של 2.5% חלק יחסי עבור תוספת קומה	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

הסיבה העיקרית לדחיית התיק במתכונת הינה היות ומוצעת תוספת קומת מרתף כאשר ע"פ

בחנית 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' 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

כמו"כ יש תיק נוסף בחלקה מס' 1986/103.5 אשר נידון בוועדה בתאריך 04/09/2024.

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' 2023/5750 שהוגש מיום 23/04/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין אך אין שטחים למוצע ראה הרחבה פרוט 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 בתת הקרקע מעל המותר בתכנית, פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות מעבר ל2 המותרים".

לא ניתן לאשר את תוספת הקומה היות ואין שטחים כפי שיפרוט בהמשך סעיף שטחי בניה.

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 – 98.75 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 וזכויות 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 נראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קווי הבניין בשתי הקומות למעט נישא בקומה א' בחזית

מזרחית.

לסיכום, נראה 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.

פורסמו ההקלות הבאות "הקלה כמותית 6% חלק יחסי" "הקלה כמותית של 2.5% חלק יחסי עבור תוספת קומה".

תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 ע"כ לא מתאפשרות הקלות כמותיות.

שטחי שרות :

מבוקש ממ"ד בתת הקרקע.

יש לבחון אפשרות להציע ממ"ד לדירה בקומה הקיימת + תכנית צל+ תימוכין קניינים ע"פ הנדרש לממ"ד ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ליידוע שאר השכנים.

לחילופין במידה ולא ניתן יהיה להציע ממ"ד מבחינה תכנונית בקומה הקיימת יהיה ניתן לחזק חדר קיים.

ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים

בתכנית זו... " היות ולא מצוין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרים מחוזקים ניתן לבקש ממ"דים מעבר לשטחים הנתונים בתכנית.

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"

הבניה מוצעת בתת הקרקע .

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.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 06/06/2024 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים"

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 11/07/2024 ע"י כהנה ענבל סבי "הוגשה תכנית מתוקנת ללא עצים. העצים אינם בוגרים".

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 בקומת מרתף אשר לא ניתן לאשרה.

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 - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2002/0087.02</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	חידוש שימוש חורג ממגורים למשרדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בתי המשפט באמצעות זורח קלנר
עורך הבקשה	פרידמן יורם
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

קרן היסוד 20 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30027	53	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1034	תחילת תוקף	09/08/1962			
1167	תחילת תוקף	20/08/1964			
2155	תחילת תוקף	21/06/1981			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב קרן היסוד 20- בנין קיים בן 5 קומות שנבנה כבית מגורים. עפ"י תכנית 1167 ואוכלס לאחר מכן ע"י משרדי המכס ומאוחר יותר משרדי מע"מ. כיום, מבקשים חידוש של שימוש חורג לכל הבניין עבור בית דין ארצי לעמודה לאחר שבעבר אושרה בקשה זהה לשימוש חורג.

בבקשה קודמת שבה אושר השימוש החורג בוקשו גם שינויי פנים. היתרים קודמים בחלקה :

בקשות מס' 2002/87.00, 2009/313.00- בקשות בהן אישרו שימוש חורג בעבר לשימוש ביי"ד כפי שמבוקש כיום.

בעלויות

המבקשים חוברים את השטח מקק"ל הרשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות

הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149-

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-שימוש חורג ממגורים למשרדים.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 30/04/2024 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים טרם דיון :

בקשה זו לא נשלחה למילוי תנאים טרם דיון וזאת באישור מנהל האגף כיוון שמדובר בחידוש שימוש חורג, ובעבר התקבלו ההתייחסות הנדרשות מצד הגורמים הרלוונטים, קיים מייל לעניין זה בארכיב האופטי.

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	בקשה לחידוש שימוש חורג שאושר בעבר, הבינוי הקיים זהה לבינוי שאושר, האגף ממליץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג זמני נוסף וזאת ל- 10 שנים נוספות עד למעבר לבית משכנם החדש.
	פרוט תוספות הבניה המבוקשות :
	מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב קרן היסוד 20- בנין קיים בן 5 קומות שנבנה כבית מגורים עפ"י תכנית 1167 ואוכלס לאחר מכן ע"י משרדי המכס ומאוחר יותר משרדי מע"מ.
	כיום, מבקשים חידוש של שימוש חורג לכל הבניין עבור בית דין ארצי לעבודה לאחר שבעבר אושרה בקשה זהה לשימוש חורג- משך היתר שימוש חורג מקסימלי הינו 5 שנים.
	בבקשה קודמת שבה אושר השימוש החורג בוקשו גם שינויי פנים.
	הבינוי הקיים זהה לבינוי שאושר, האגף ממליץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג זמני נוסף וזאת ל- 10 שנים נוספות עד למעבר לבית משכנם החדש.

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2022/5863 שהוגש מיום : 23/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המבוקשת בגבולות קווי הבניין, אין מניעה לאשר. מפת המדידה כוללת שטח הצבוע באדום המיועד לדרך, שטח הרחבת הדרך מתוך שטח החלקה כ- 118.79 מ"ר לצורך הרחבת הדרך. בעת ביצוע ההפקעה עיריית ירושלים תטפל בביצוע התצ"ר ורישומו- יש להציג את שטח ההפקעה ע"ג מפת במדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע. בנוסף, השטח המסומן בקווים אלכסוניים בשחור הוא שטח רצועת מטע"נ, עפ"י תוכנית 178129 גיליון 8- יש לסמנם במפת המדידה כנדרש. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1167 תחילת תוקף : 20/08/1964 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2022/5863 שהוגש מיום :	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

23/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המבוקשת בגבולות קווי הבניין, אין מניעה לאשר. מפת המדידה כוללת שטח הצבוע באדום המיועד לדרך, שטח הרחבת הדרך מתוך שטח החלקה כ- 118.79 מ"ר לצורך הרחבת הדרך. בעת ביצוע ההפקעה עיריית ירושלים תטפל בביצוע התצ"ר ורישומי- יש להציג את שטח ההפקעה ע"ג מפת במדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע. בנוסף, השטח המסומן בקווים אלכסוניים בשחור הוא שטח רצועת מטע"נ, עפ"י תוכנית 178129 גיליון 8- יש לסמנם במפת המדידה כנדרש. מספר קומות מותר 4 קומות עפ"י סעיף 9 בהוראות התוכנית 1167- תואם היתר מס' 2002/87 שבו בוצעו שינויים במבנה, הבקשה מוצגת בהתאם להיתר ל "שימוש חורג" קודם ללא שינוי למס' היתר 2002/87.01. גובה לא מבוקש בבקשה זו שינוי בגובה, תואם היתר קודם, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית זכויות הבניה בחלקה הן 120% משטח החלקות ברוטו (החלקות הישנות, עפ"י תוכנית 1034 שטח החלקה 89 הינו 726.30 מ"ר) כשטח בניה כולל בכל הבניינים, עפ"י סעיף 9 בהוראות התוכנית 1167- תואם להיתר קודם וללא שינוי, מס' היתר 2002/87.01. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב קרן היסוד 20- בנין קיים בן 5 קומות שנבנה כבית מגורים עפ"י תכנית 1167 ואוכלס לאחר מכן ע"י משרדי המכס ומאוחר יותר משרדי מע"מ. כיום, מבקשים חידוש של שימוש חורג לכל הבניין עבור בית דין ארצי לעבודה לאחר שבעבר אושרה בקשה זהה לשימוש חורג- משך היתר שימוש חורג מקסימלי הינו 5 שנים. בבקשה קודמת שבה אושר השימוש החורג בוקשו גם שינויי פנים. הבינוי הקיים זהה לבינוי שאושר, האגף ממליץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג זמני נוסף וזאת ל- 10 שנים נוספות עד למעבר לבית משכנם החדש. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	09/04/2024	שימוש חורג ממגורים למשרדים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
כן	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
	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 משרד הבריאות	10

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

בקשה לחידוש שימוש חורג שאושר בעבר, הבינוי הקיים זהה לבינוי שאושר, האגף ממליץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג זמני נוסף וזאת ל- 10 שנים נוספות עד למעבר לבית משכנם החדש.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב קרן היסוד 20- בנין קיים בן 5 קומות שנבנה כבית מגורים עפ"י תכנית 1167 ואוכלס לאחר מכן ע"י משרדי המכס ומאוחר יותר משרדי מע"מ.

כיום, מבקשים חידוש של שימוש חורג לכל הבניין עבור בית דין ארצי לעבודה לאחר שבעבר אושרה בקשה זהה לשימוש חורג- משך היתר שימוש חורג מקסימלי הינו 5 שנים.

בבקשה קודמת שבה אושר השימוש החורג בוקשו גם שינויי פנים.

הבינוי הקיים זהה לבינוי שאושר, האגף ממליץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג זמני נוסף וזאת ל- 10 שנים נוספות עד למעבר לבית משכנם החדש.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2022/5863 שהוגש מיום: 23/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המבוקשת בגבולות קווי הבניין, אין מניעה לאשר.

מפת המדידה כוללת שטח הצבוע באדום המיועד לדרך, שטח הרחבת הדרך מתוך שטח החלקה כ- 118.79 מ"ר לצורך הרחבת הדרך.

בעת ביצוע ההפקעה עיריית ירושלים תטפל בביצוע התצ"ר ורישומו- יש להציג את שטח ההפקעה ע"ג מפת במדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע.

בנוסף, השטח המסומן בקווים אלכסוניים בשחור הוא שטח רצועת מטע"נ, עפ"י תוכנית 178129 גיליון 8- יש לסמנם במפת המדידה כנדרש.

יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2008/0043.02</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בקומות לפי תב"ע ותוספת 2 יחידות דיור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טוויטו יוני
עורך הבקשה	קאסוטו עודד
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יהושע בן נון 30 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30004	81	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
542803	תחילת תוקף	07/04/2019			

תאור הבקשה

הבקשה המוצעת הינה עבור תוספת שתי קומות וחדר מדרגות כגישה לגג אשר בו מוצעת בריכה שחיה.

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה. התקבלו חתימות פוזיטיביות לחיזוקים הנדרשים כולל מכתב חתום ע"י הדיירים. ההתנגדויות לבקשה הנידונה כבר הועלו בפני הוועדה ועפ"י החלטת הוועדה הבקשה נדרשת לדיון פנימי וע"כ אין צורך בזימון המתנגדים.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 542803 תחילת תוקף : 07/04/2019 ייעוד הקרקע : רקע לתיק : התיק נידון ברשות רישוי מתאריך 08/08/2021 ובו הוחלט לפרסם לפי סעיף 149 בדבר הקלה למעקה זכוכית בשונה מהוראות התכנית ולעניין הברכה. התקבלו לבקשה התנגדויות. דברי הסבר : בתאריך 19/09/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה והחלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת. "החלטת הינה הוועדה כמפורט : הבקשה היא לתוספת בניה בקומות לפי תב"ע ותוספת 2 יח"ד הוועדה שמעה את הצדדים וקראה את מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא הגיעו לדיון ומחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת . הוועדה מורה על הגשת הרמוניקה המטמיעה הערות הבקרה ההנדסית והחיזוקים הנדרשים לרבות אישור מעודכן של אינג' דייגו פרסובסקי לאחר קבלת ההשלמות שביקש במסגרת החוות דעת שלו לרבות בסעיפים 7 ו - 8 , וכן ההתקשרות מול אינג' דייגו אמורה להיות ע"י אותו מתכנן שלד שחתום על הבקשה ולא מתכנן אחר כפי שקיים היום . ההרמוניקה אשר תכלול כלל החיזוקים הנדרשים לרבות הטמעת ההערות והתנאים לביצוע הרשומים בחו"ד בתוך ההרמוניקה (לרבות בסעיף 8), תועבר למחלקת רישוי ויבוצע משלוח הודעות לבעלי הזכות בנכס . יש לציין שע"פ ההרמוניקה שהוגשה למחלקה מבקשים לבנות בחומרים קלים, אשר לא ברור בדיוק סוגם כאשר אין ביטוי ברור לכך בחו"ד של אינג' דייגו, כך שיש לדאוג לכך שתהיה הלימה מבחינת סוג חומרי הבניה המוצעים למאושר בחו"ד . בעלי הזכות בנכס יהיו רשאים להגיב לתכנית החיזוקים תוך 30 יום מתום מועד משלוח ההודעות . לאחר מכן ישוב התיק לדיון פנימי בוועדה . - התקבלה תכנית מתוקנת הכוללת את החיזוקים הנדרשים ע"י דייגו המוטמעים ע"ג ההרמוניקה .	09/09/2024 חוות דעת תכנונית

התיק נידון פעם נוספת בוועדת משנה בתאריך 22/11/2023 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת": "הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת בהיעדר ישימות לביצועה. ישנם מתנגדים שצריכים להצטרף לבקשה כיוון שמבקשים החיזוקים בשטחם אך חסרות הסכמות בעלי דירות. במידה ויוגשו הסכמות של כלל דיירי הבניין תוך 60 יום, יקוים דיון פנימי בפני הוועדה . לגבי סעיפי ההתנגדות, מאחר ומדובר בבקשה שאיננה ישימה, היות והחיזוק הנדרש מחייב חדירה לדירות בעלי זכות שהנם מתנגדים, כעת הוועדה לא תציין התייחסותה לסעיפי ההתנגדות. במידה ויוצגו הסכמות כנדרש, אז תצא החלטה מנומקת ." חתימות הדיירים התקבלו פוזיטיביות ע"ג ההרמוניקה ובנוסף התקבל מכתב חתום ע"י כלל הדיירים להסכמתם לבינוי המוצע בבקשה ולחיזוקים. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו 3 התנגדויות (חוזרות) , מתנגדים אלו כבר התנגדו בעבר כמפורט להלן : ישנם 6 מתנגדים לבקשה שלא גרים בבניין אלא בבניינים סמוכים שתוכן התנגדותם הינו כמפורט : תוכן ההתנגדויות הינן ראשית להפרעה כללית בעקבות הברכה ושינוי ההתנהגות של השכונה וכי הברכה תגרום למסיבות ורעש וכו'..שנית, לעניין יציבות הבניין כאשר הוא בניין לשימור, הלכלוך שהברכה תגרום והיתושים וכו'..עוד נאמר כי תוספת הקומות מגיעה לגובה של כ-9.4 מ' נוספים לבניין דבר המכפיל את גובה הבניין .וכי אין גישה למתקני הבניין באופן שמשפר את הגישה . יצוין כי הוועדה זימנה את המתנגדים הנ"ל לוועדת התנגדויות מתאריך 19/09/2022 המתנגדים נכחו וטענו את טענותיהם. הוועדה התייחסה לטענותיהם של המתנגדים כולל נושא הברכה, גובה הבניה והגישה לגג המשותף. ובה הובהר כי הבקשה תואמת תב"ע למעט הברכה וכי עפ"י החלטת וועדת הערר אין בברכה משום שינוי אופי סגנון השכונה ובפרט שמדובר בברכה פרטית לשימוש פרטי. שמות המתנגדים לבקשה : דויטש בלי, יונתן להמן, סוזן להמן, עידו בקרמן, יצחק שטרסר, רות מיטלמן סה"כ 6 מתנגדים. לעניין גובה הבניה , הבניה הינה עפ"י תב"ע והגובה הוא בעקבות חדר המדרגות כיצאה לגג הבניין .הבקשה נבדקה ע"י דייגו ונמצא כי ניתן להוסיף את העומס המוצע לבניין הקיים בכפוף		

לחיזוקים שתוכננו. והתקבלו 100% חתימות שכנים לבקשה כולל מכתב מצורף (מתוּיֵק לארכיב אופטי מיום ה-05/09/2024) וחתום ע"י הדיירים בבנין, עפ"י החלטת וועדה התיק יובא לדיון פנימי וע"כ לא נדרש לזמן מתנגדים . בוצעו התיקונים שנדרשו ע"י האגף וכמסומן ע"ג הרמוניקה a.		
הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת בהיעדר ישימות לביצועה. ישנם מתנגדים שצריכים להצטרף לבקשה כיוון שמבקשים החיזוקים בשטחם אך חסרות הסכמות בעלי דירות. במידה ויוגשו הסכמות של כלל דיירי הבנין תוך 60 יום, יקוים דיון פנימי בפני הוועדה . לגבי סעיפי ההתנגדות, מאחר ומדובר בבקשה שאיננה ישימה, היות והחיזוק הנדרש מחייב חדירה לדירות בעלי זכות שהנם מתנגדים, כעת הוועדה לא תציין התייחסותה לסעיפי ההתנגדות. במידה ויוצגו הסכמות כנדרש, אז תצא החלטה מנומקת . תוקף ההחלטה הינה 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת	22/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה. הבקשה תואמת תב"ע והתקבלה תכנית הכוללת אישור חיזוק מבנים מפורט המוטמעת בהרמוניקה. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עפ"י החלטת הוועדה , לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות נוספות כאשר מדובר במתנגדים שכבר התנגדו לבקשה בפתיחת התיק.	12/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 542803	04/11/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 07/04/2019 ייעוד הקרקע : רקע לתיק : התיק נידון ברשות רישוי מתאריך 08/08/2021 ובו הוחלט לפרסם לפי סעיף 149 בדבר הקלה למעקה זכוכית בשונה מהוראות התכנית ולעניין הבריכה. התקבלו לבקשה התנגדויות. דברי הסבר : - בתאריך 19/09/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה והחלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת". החלטת הינה הוועדה כמפורט : הבקשה היא לתוספת בניה בקומות לפי תב"ע ותוספת 2 יח"ד הוועדה שמעה את הצדדים וקראה את מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא הגיעו לדיון ומחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. הוועדה מורה על הגשת הרמוניקה המטמיעה הערות הבקרה ההנדסית והחיזוקים הנדרשים לרבות אישור מעודכן של אינג' דייגו פרסובסקי לאחר קבלת ההשלמות שביקש במסגרת החוות דעת שלו לרבות בסעיפים 7 ו-8, וכן ההתקשרות מול אינג' דייגו אמורה להיות ע"י אותו מתכנן שלד שחתום על הבקשה ולא מתכנן אחר כפי שקיים היום. ההרמוניקה אשר תכלול כלל החיזוקים הנדרשים לרבות הטמעת ההערות והתנאים לביצוע הרשומים בחו"ד בתוך ההרמוניקה (לרבות בסעיף 8), תועבר למחלקת רישוי ויבוצע משלוח הודעות לבעלי הזכות בנכס. יש לציין שע"פ ההרמוניקה שהוגשה למחלקה מבקשים לבנות בחומרים קלים, אשר לא ברור בדיוק סוגם כאשר אין ביטוי ברור לכך בחו"ד של אינג' דייגו, כך שיש לדאוג לכך שתהיה הלימה מבחינת סוג חומרי הבניה המוצעים למאושר בחו"ד. בעלי הזכות בנכס יהיו רשאים להגיב לתכנית החיזוקים תוך 30 יום מתום מועד משלוח ההודעות. לאחר מכן ישוב התיק לדיון פנימי בוועדה. התקבלה תכנית מתוקנת הכוללת את החיזוקים הנדרשים ע"י דייגו המוטמעים ע"ג ההרמוניקה.		

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו 3 התנגדויות (חוזרות, מתנגדים אלו כבר התנגדו בעבר כמפורט להלן): תוכן ההתנגדויות הינן ראשית להפרעה כללית בעקבות הברכה ושינוי ההתנהגות של השכונה וכי הברכה תגרום למסיבות ורעש וכו'.. שנית, לעניין יציבות הבניין כאשר הוא בניין לשימור והלכלוך שהברכה תגרום והיתושים וכו'.. עוד נאמר כי תוספת הקומות מגיעה לגובה של כ-9.4 מ' נוספים לבניין דבר המכפיל את גובה הבניין. וכי אין גישה למתקני הבניין באופן שמשפר את הגישה. לטענת המתנגדים לא הייתה התייחסות להתנגדות הקודמת שלהם. תגובת המחלקה: נושא הברכה יובא להכרעת הוועדה. לעניין גובה הבניה, הבניה הינה עפ"י תב"ע והגובה הוא בעקבות חדר המדרגות כיציאה לגג הבניין. הבקשה נבדקה ע"י דייגו ונמצא כי ניתן להוסיף את העומס המוצע לבניין הקיים בכפוף לחיזוקים שתוכננו. עפ"י החלטת וועדה התיק יובא לדיון פנימי וע"כ לא נדרש לזמן מתנגדים. בוצעו התיקונים שנדרשו ע"י האגף וכמסומן ע"ג הרמוניקה a.		
	23/08/2023	הכנת נוסח פרסום
הבקשה היא לתוספת בניה בקומות לפי תב"ע ותוספת 2 יח"ד	19/09/2022	דיון בועדת משנה : לדחות

הוועדה שמעה את הצדדים וקראה את מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא הגיעו לדיון ומחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. הוועדה מורה על הגשת הרמוניקה המטמיעה הערות הבקרה ההנדסית והחיזוקים הנדרשים לרבות אישור מעודכן של אינג' דייגו פרסובסקי לאחר קבלת ההשלמות שביקש במסגרת החוות דעת שלו לרבות בסעיפים 7 ו-8, וכן ההתקשרות מול אינג' דייגו אמורה להיות ע"י אותו מתכנן שלד שחתום על הבקשה ולא מתכנן אחר כפי שקיים היום. ההרמוניקה אשר תכלול כלל החיזוקים הנדרשים לרבות הטמעת ההערות והתנאים לביצוע הרשומים בחו"ד בתוך ההרמוניקה (לרבות בסעיף 8), תועבר למחלקת רישוי ויבוצע משלוח הודעות לבעלי הזכות בנכס. יש לציין שע"פ ההרמוניקה שהוגשה למחלקה מבקשים לבנות בחומרים קלים, אשר לא ברור בדיוק סוגם כאשר אין ביטוי ברור לכך בחו"ד של אינג' דייגו, כך שיש לדאוג לכך שתהיה הלימה מבחינת סוג חומרי הבניה המוצעים למאושר בחו"ד. בעלי הזכות בנכס יהיו רשאים להגיב לתכנית החיזוקים תוך 30 יום מתום מועד משלוח ההודעות. לאחר מכן ישוב התיק לדיון פנימי בוועדה.		במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה: בתאריך 08/08/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם את ההקלות הבאות: הקלה בגין בניית בריכה על הגג בשונה מנספח בינוי הקלה מנספח בינוי מנחה בדבר שינוי חומר מעקה הגג בהתאם למפורט בתקנון התכנית מאחר והבריכה שהוצעה על הגג לא תואמת את נספח הבינוי. כמו"כ בעקבות כך שבהוראות התכנית נכת כי לא יותר שימוש במעקה זכוכית, ולכן נדרש מעקה אבן- בנספח הבינוי נכתב שיהיה מעקה זכוכית ולכן נדרש לפרסם גם את ההקלה השניה. כמו"כ נדרש לתקן את תכנית a וכן- נכתב כי לא מדובר בבריכה פרטית מאחר וישנם 5 דירות ולא 4 כפי המופיע בתקנות. לעניין זה- הבריכה מוצעת לדירה אחת בלבד ולכן נחשבת פרטית. בתאריך 08/12/2021 הוגשה תכנית מתוקנת.	23/05/2022	חוות דעת תכנונית

בתאריך 03/01/2022 נשלח התיק לפרסום כאשר בתאריך 01/02/2022 הסתיים הפרסום עם 6 מתנגדים. פרוט ההתנגדויות להלן. ע"כ מובא התיק לדיון חוזר. להלן התאמת הבקשה למותר : מס' תכנית שחלה בחלקה: 542803 תחילת תוקף : 07/04/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה / קווי בניין / שימור נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מנחה, המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק, למעט שינויים פנימיים בדירה המפוצלת שאינם תואמים, ובריכה המוצעת על הגג בשונה מנספח הבינוי. 1. בעוד השינוי הראשון אינו מהותי, השינוי השני בדבר הבריכה מהותי ונדרש לפרסמו לדיירים ע"כ בוצע פרסום.		

2. בנספח הבינוי המנחה מצוין מעקה הגג כמעקה זכוכית, וכך גם מוצע בהיתר, אולם בתקנון התכנית המחייב מצוין בסעיף 4.1.2 ו' 3". לא יותר שימוש בזכוכית או כל חומר שקוף לצורך בניית מעקה לגג או למרפסת", ע"כ נדרש להחליף את המעקה המוצע למעקה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בדומה לבניין הקיים. כמו"כ מאחר ובנספח הבינוי ישנו גם מעקה זכוכית, נדרש לפרסם בנוסף את ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי מנחה בדבר שינוי חומר מעקה הגג בהתאם למפורט בתקנון התכנית"- בוצע פרסום. 3. בטבלת זכויות הבניה מצוין כי נדרש שיח"ד אחת לפחות תהיה בשטח של פחות מ-80 מ"ר, מחישוב השטחים עולה כי יח"ד מס' 4 אינה עולה על 80 מ"ר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 03/07/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 קומות ויציאה לגג מס' קומות מוצע: 5 קומות וחדר יציאה לגג, לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים גובה סופי על פי התכנית: של חדר יציאה לגג 20.56 + מ', גובה סופי של פני הבטון בגג ללא חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים עפ"י התקנון הינו: 17.86 מ"ר הגובה הסופי תואם את המוצע עפ"י נספח הבינוי ועפ"י התקנון		

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 5 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים : 5 יח"ד, המוצע כולל תוספת דירה אחת בשתי קומות וכן פיצול יח"ד קיימת, המוצע תואם את המותר. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי קיים+ מוצע בבקשה : 11.769 מ"ר , שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 778.51 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי שרות : שטחי שירות מוצעים בבקשה : קיים+ מוצע 144.43 מ"ר מעל הקרקע, ו- 228.88 מ"ר מתחת לקרקע שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 148.28 מ"ר מעל הקרקע, ו- 239.09 מתחת לקרקע. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. ממדים בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : הדירות הקיימות נשארות כפי שהן, בדירה המפוצלת קיים ממ"ד, שמוצע להזיז את דלתו, וכן מוצע לחזק חדר קיים, ע"ב צירף את הממ"ד לדירה הימנית ולא לשמאלית כפי שמוצע בתכנית, ולכן הוא מציע לחזק חדר אחר ממה שמוצע ע"ג התכנית, אין מניעה לאשר מאחר ומדובר בשינוי פנימי בלבד. בדירה המוצעת- בקומה הראשונה שלה מוצע ממ"ד מעל הממ"ד הקיים בקומה מתחת, אין מניעה לאשר מאחר והוא ממקום מעל ממ"ד קיים לאושר בעבר, וכן מדובר בממ"ד שאושר בתב"ע.		

חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק במיקום שונה מהמיקום שאושר בתב"ע בתוך הקומה הקיימת, מאחר ובכל מקרה מדובר בחדר ששטחו עיקרי, וכן שטחם של החדרים- המותר בתב"ע והמוצע כעת הינו זהה כמעט, אין מניעה לאשר את החלפת מיקום החדר המחוזק. מרפסות מוצעות מרפסות זיז תואמות נספח בינוי. מוצעת מרפסת גג תואמת נספח בינוי . בריצה : מוצעת בריצה על גג המבנה בגודל של 2.20 מ' * 9.38 מ'. הבריצה מוצעת בנסיגה של 1.20 מ' מכל חזית למעט החזית הדרומית שם מוצעת נסיגה גדולה יותר. הבריצה מוצעת בגובה של 1.10 מ' מפני הבטון של הגג, והיא אינה מקורה,, קיים מנגנון לכיסוי הבריצה בלבד. הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה : בריכות שחיה ע"ב מציין בחישוב השטחים כי מדובר בבריכה פרטית עפ"י הגדרות החוק- בריכה פרטית הינה בריכה המשמשת עד 4 יח"ד בלבד וכאן מדובר ביח"ד אחת המשתמשת בבריכה. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- עומד במותר, הגובה המירבי של הבריכה הינו 1.10 מ'. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלוטל מים דרך דפנותיה וקרקעיתה, ע"ב הציג חתך אורך ורוחב של הבריכה, מדובר בבריכה הנמצאת ע"ג הגג ולא חלק מהגג. ע"ב מציג את צינורות חלוקת ואיסוף המים הנדרשים, ישנם מיכלים דרכם תתמלא הבריכה, לשם יועברו המים הישנים, וכך תתבצע תחלופת המים הנדרשת בבריכה, אופן חיטוי הבריכה וכו'.		

חיפוי הבריקה – ע"ב מציג חיפוי לבריקה ומסביב עפ"י התקן. בניה ברכוש משותף מוצעת בריכה על גג הבניין, מאחר והגג מוצמד למבקש עפ"י תשריט בית משותף, לא נדרשת הסכמת שכנים לכך. כמו"כ מדובר ב-4 בעלים בחלקה, מתוכם 2 חתמו, ואחת מתנגדת. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 09/03/2020 ע"י גרויסמן ילנה, ללא תנאים מיוחדים, מאחר והחניות המוצעות 4 חניות (קיים + מוצע) ל-5 יח"ד הן תואמות נספח בינוי, עפ"י התקנון סעיף 4.1.2. ב, נדרש לתת חניות לפי התקן, על כן נשלחה שאלה לילנה גרויסמן מדוע נקבעו חניות פחות מהתקן - בתשובתה היא מציינת כי ל-2 יח"ד קיימות יש 2 חניות, ולדירה שפוצלה וכן לדירה החדשה, סה"כ 3 יח"ד נדרשות 4 חניות עפ"י התקן, אולם מאחר ומדובר בבניין לשימור- נדרשות חניות כ-50% מהתקן, כך שצריך רק 2 חניות לשלושת הדירות ובסה"כ 4 חניות כפי שאושר. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : נדרש אישור עיצובי לגבי מעקה הגג. נדרש אישור לבריקה המוצעת על הגג. אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : התקבל אישור ע"י הלוי קארין מתאריך 10/02/21 התנגדויות התקבלו 6 התנגדויות, מצויים בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדויות : גב קרית מיטלמן מתנגדת לבריקה על הגג, שתהווה מקור רעש, אור חזק בלילה וכן מקור ליתושים בשל מקווה המים. כמו"כ הגובה המוצע כעת מהווה כמעט כפול מהבניין הקיים.		

מר יצחק שטרסר טוען כי הבניה תוריד את ערך הדירה שלו מר בלי דויטש טוען כי הדירה שח=לו בבנין ממול- כאשר ביתו וילדיה הקטנים מתגוררים שם ולא יהיה ניתן לפקח על השקט, וכבר היום יש המון רעש. מר עידו בקרמן מתנגד לבריקה בלבד, אשר תביא לטענתו מטרדים שונים. מבחינתו לא מדובר בבריקה פרטית, אולם במקביל הוא טוען כי בריקה ציבורית מטופלת ע"י הוועדה ובבריקה פרטית אין מי שיטפל. הבריקה תפגע אדריכלית, וכן פגיעה ברגשות התושבים כאשר מדובר באזור דתי, וכן ללא בידוד. הוא טוען כי תוספת החניה לא הולמת את מצוקת הדיור באזור. ד"ר שלוה ווייל מתנגדת גם היא לבריקה מכל הטיעונים שהוזכרו לעיל ע"י מר עידו בקרמן כמו"כ היא מוסיפה את בעיית ניקוז הבריקה ואינסטלציה. משפחת סוזן להמן מתנגדים לתוספת בשל הכפלת גובה המבנה וכן לבריקה בשל הנימוקים שנכתבו לעיל. תגובת המחלקה : מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 כמו"כ התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 וחלקו מיועד לשימור. נוהל בקרה הנדסי התבצע והתקבל אישור מאת אינג' דייגו פרסובסקי מתאריך 25/05/21 מאחר והמהנדס שחתום על תכנית החיזוקים הוחלף, הוחלט ע"י מנהל המחלקה מר יואל שבת לאחר התייעצות כי נרדש תצהיר של המהנדס החדש בו הוא מקבל עליו את החווי"ד שעל פיה הוגש אישור הבקרה ההנדסית ומתחייב שהתכנון שלו יתאים לאישור זה, וחוו"ד של המהנדס משה הילו מקובלת עליו.		

התנגדויות	23/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
התקבלו 6 התנגדויות, מצויים בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדויות : גבק רות מיטלמן מתנגדת לבריכה על הגג, שתהווה מקור רעש, אור חזק בלילה וכן מקור ליתושים בשל מקווה המים. כמו"כ הגובה המוצע כעת מהווה כמעט כפול מהבניין הקיים. מר יצחק שטרסר טוען כי הבניה תוריד את ערך הדירה שלו מר בלי דויטש טוען כי הדירה שח=לו בבנין ממול- כאשר ביתו וילדיה הקטנים מתגוררים שם ולא יהיה ניתן לפקח על השקט, וכבר היום יש המון רעש. מר עידו בקרמן מתנגד לבריכה בלבד, אשר תביא לטענתו מטרדים שונים. מבחינתו לא מדובר בבריכה פרטית, אולם במקביל הוא טוען כי בריכה ציבורית מטופלת ע"י הוועדה ובבריכה פרטית אין מי שיטפל. הבריכה תפגע אדריכלית, וכן פגיעה ברגשות התושבים כאשר מדובר באזור דתי, וכן ללא בידוד. הוא טוען כי תוספת החניה לא הולמת את מצוקת הדיור באזור. ד"ר שלוה ווייל מתנגדת גם היא לבריכה מכל הטיעונים שהוזכרו לעיל ע"י מר עידו בקרמן כמו"כ היא מוסיפה את בעיית ניקוז הבריכה ואינסטלציה. משפחת סוזן להמן מתנגדים לתוספת בשל הכפלת גובה המבנה וכן לבריכה בשל הנימוקים שנכתבו לעיל. תגובת המחלקה :		

מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. תכנית חיזוקים מאחר והמהנדס שחתום על תכנית החיזוקים הוחלף, הוחלט ע"י מנהל המחלקה מר יואל שבת לאחר התייעצות כי נדרש תצהיר של המהנדס החדש בו הוא מקבל עליו את החווי"ד שעל פיה הוגש אישור הבקרה ההנדסית ומתחייב שהתכנון שלו יתאים לאישור זה, וחוו"ד של המהנדס משה הילו מקובלת עליו. באם תאושר הבקשה בכפוף לתכנית b.		
הקלה בגין בניית בריכה על הגג בשונה מנספח בינוי הקלה מנספח בינוי מנחה בדבר שינוי חומר מעקה הגג בהתאם למפורט בתקנון התכנית	11/01/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מנחה, המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק, למעט שינויים פנימיים בדירה המפוצלת שאינם תואמים, וברכיכה המוצעת על הגג בשונה מנספח הבינוי. 1. בעוד השינוי הראשון אינו מהותי, השינוי השני בדבר הבריכה מהותי ונדרש לפרסמו לדיירים לא פורסמו הקלות כלל ולכן נדרש לפרסם הקלה - "שינוי מנספח בינוי בדבר בניית בריכה על הגג בשונה מנספח הבינוי", כל זאת כאמור בכפוף לאישור של הבריכה ע"י גורמי המקצוע. 2. בנספח הבינוי המנחה מצוין מעקה הגג כמעקה זכוכית, וכך גם מוצע בהיתר, אולם בתקנון התכנית המחייב מצוין בסעיף 4.1.2 ו 3. לא יותר שימוש בזכוכית או כל חומר שקוף לצורך בניית מעקה לגג או למרפסת", ע"כ נדרש להחליף את המעקה המוצע למעקה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בדומה לבניין הקיים. כמו"כ מאחר ובנספח הבינוי ישנו גם מעקה זכוכית, נדרש לפרסם בנוסף את ההקלה הבאה : "הקלה מנספח בינוי מנחה בדבר שינוי חומר מעקה הגג בהתאם למפורט בתקנון התכנית". בריכה : מוצעת בריכה על גג המבנה בגודל של 2.20 מ' * 9.38 מ'. הבריכה מוצעת בנסיגה של 1.20 מ' מכל חזית למעט החזית הדרומית שם מוצעת נסיגה גדולה יותר. הבריכה מוצעת בגובה של 1.10 מ' מפני הבטון של הגג, והיא אינה מקורה, קיים מנגנון לכיסוי הבריכה בלבד. הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה : בריכות	08/08/2021	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

שחיה ע"ב מציין בחישוב השטחים כי מדובר בבריכה פרטית אולם עפ"י הגדרות החוק- בריכה פרטית הינה בריכה המשמשת עד 4 יח"ד בלבד וכאן ישנם 5 יח"ד, ע"כ לא ניתן להציגה כבריכה פרטית. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- עומד במותר, הגובה המירבי של הבריכה הינו 1.10 מ'. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלחול מים דרך דופנותיה וקרקעיתה, ע"ב הציג חתך אורך ורוחב של הבריכה, מדובר בבריכה הנמצאת ע"ג הגג ולא חלק מהגג. ע"ב מציג את צינורות חלוקת ואיסוף המים הנדרשים, ישנם מיכלים דרכם תתמלא הבריכה, לשם יועברו המים הישנים, וכך תתבצע תחלופת המים הנדרשת בבריכה, אופן חיטוי הבריכה וכו'. חיפוי הבריכה – לא מוצג החיפוי המוצע לבריכה, שנדרש לעמוד בהוראות התקן, וכן חיפוי הרצפה, נדרש לציין את חומרי הגמר. אישורים נדרשים לבקשה : אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : נדרש אישור עיצובי לגבי מעקה הגג. נדרש אישור לבריכה המוצעת על הגג.		
נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מנחה, המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק, למעט שינויים פנימיים בדירה המפוצלת שאינם תואמים, ובריכה המוצעת על הגג בשונה מנספח הבינוי. 1. בעוד השינוי הראשון אינו מהותי, השינוי השני בדבר הבריכה מהותי ונדרש לפרסמו לדיירים לא פורסמו הקלות כלל ולכן נדרש לפרסם הקלה- "שינוי מנספח בינוי בדבר בניית בריכה על הגג בשונה מנספח הבינוי", כל זאת כאמור בכפוף לאישור של הבריכה ע"י גורמי המקצוע. 2. בנספח הבינוי המנחה מצוין מעקה הגג כמעקה זכוכית, וכך גם מוצע בהיתר, אולם בתקנון התכנית המחייב מצוין בסעיף 4.1.2 ו' 3: "לא יותר שימוש בזכוכית או כל חומר שקוף לצורך בניית מעקה לגג או למרפסת", ע"כ נדרש להחליף את המעקה המוצע למעקה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בדומה לבניין הקיים. כמו"כ מאחר ובנספח הבינוי ישנו גם מעקה זכוכית, נדרש לפרסם בנוסף את ההקלה הבאה : "הקלה מנספח בינוי מנחה בדבר שינוי חומר מעקה הגג בהתאם למפורט בתקנון התכנית". בריכה :	28/07/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מוצעת בריכה על גג המבנה בגודל של 2.20 מ' * 9.38 מ'. הבריכה מוצעת בנסיגה של 1.20 מ' מכל חזית למעט החזית הדרומית שם מוצעת נסיגה גדולה יותר. הבריכה מוצעת בגובה של 1.10 מ' מפני הבטון של הגג, והיא אינה מקורה, קיים מנגנון לכיסוי הבריכה בלבד. הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה: בריכות שחיה ע"ב מציין בחישוב השטחים כי מדובר בבריכה פרטית אולם עפ"י הגדרות החוק- בריכה פרטית הינה בריכה המשמשת עד 4 יח"ד בלבד וכאן ישנם 5 יח"ד, ע"כ לא ניתן להציגה כבריכה פרטית. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- עומד במותר, הגובה המירבי של הבריכה הינו 1.10 מ'. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלוטל מים דרך דופנותיה וקרקעיתה, ע"ב הציג חתך אורך ורוחב של הבריכה, מדובר בבריכה הנמצאת ע"ג הגג ולא חלק מהגג. ע"ב מציג את צינורות חלוקת ואיסוף המים הנדרשים, ישנם מיכלים דרכם תתמלא הבריכה, לשם יועברו המים הישנים, וכך תתבצע תחלופת המים הנדרשת בבריכה, אופן חיטוי הבריכה וכו'. חיפוי הבריכה – לא מוצג החיפוי המוצע לבריכה, שנדרש לעמוד בהוראות התקן, וכן חיפוי הרצפה, נדרש לציין את חומרי הגמר. אישורים נדרשים לבקשה : אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : נדרש אישור עיצובי לגבי מעקה הגג. נדרש אישור לבריכה המוצעת על הגג.		
מס' תכנית שחלה בחלקה : 542803 תחילת תוקף : 07/04/2019 אזור מגורים : ב מס' נספח רלוונטי : 1 תכניות נוספות שחלות בחלקה : תכנית מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה / קווי בניין / שימור נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מנחה, המוצע תואם לנספח הבינוי	20/07/2021	חוות דעת תכנונית

במדויק, למעט שינויים פנימיים בדירה המפוצלת שאינם תואמים, וברכיכה המוצעת על הגג בשונה מנספח הבינוי. 1. בעוד השינוי הראשון אינו מהותי, השינוי השני בדבר הברכיכה מהותי ונדרש לפרסמו לדיירים לא פורסמו הקלות כלל ולכן נדרש לפרסם הקלה - "שינוי מנספח בינוי בדבר בניית ברכיכה על הגג בשונה מנספח הבינוי", כל זאת כאמור בכפוף לאישור של הברכיכה ע"י גורמי המקצוע. 2. בנספח הבינוי המנחה מצוין מעקה הגג כמעקה זכוכית, וכך גם מוצע בהיתר, אולם בתקנון התכנית המחייב מצוין בסעיף 4.1.2 ו 3. לא יותר שימוש בזכוכית או כל חומר שקוף לצורך בניית מעקה לגג או למרפסת, ע"כ נדרש להחליף את המעקה המוצע למעקה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בדומה לבניין הקיים. כמו"כ מאחר ובנספח הבינוי ישנו גם מעקה זכוכית, נדרש לפרסם בנוסף את ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי מנחה בדבר שינוי חומר מעקה הגג בהתאם למפורט בתקנון התכנית". 3. בטבלת זכויות הבניה מצוין כי נדרש שיח"ד אחת לפחות תהיה בשטח של פחות מ-80 מ"ר, מחישוב השטחים עולה כי יח"ד מס' 4 אינה עולה על 80 מ"ר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 03/07/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 קומות ויציאה לגג מס' קומות מוצע: 5 קומות וחדר יציאה לגג, לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים גובה סופי על פי התכנית: של חדר יציאה לגג 20.56 + מ', גובה סופי של פני הבטון בגג ללא חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים עפ"י התקנון הינו: 17.86 מ"ר הגובה הסופי תואם את המוצע עפ"י נספח הבינוי ועפ"י התקנון מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 5 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים: 5 יח"ד, המוצע כולל תוספת דירה אחת בשתי קומות וכן פיצול יח"ד קיימת, המוצע תואם את המותר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי קיים+ מוצע בבקשה: 762.98 מ"ר, ע"ב לא חישוב את כלל השטח המוצע, נדרש לחשב כפי המופיע ע"ג התכנית, גם לאחר החישוב נראה כי לא חורג מהמותר. שטח עיקרי מותר	

מכוח התכנית : 778.51 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : קיים+ מוצע 144.43 מ"ר מעל הקרקע, ו- 228.88 מ"ר מתחת לקרקע שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 148.28 מ"ר מעל הקרקע, ו- 239.09 מתחת לקרקע. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. . ממדים : בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : הדירות הקיימות נשארות כפי שהן, בדירה המפוצלת קיים ממ"ד, שמוצע להזיז את דלתו, וכן מוצע לחזק חדר קיים, ע"ב צירף את הממ"ד לדירה הימנית ולא לשמאלית כפי שמוצע בתכנית, ולכן הוא מציע לחזק חדר אחר ממה שמוצע ע"ג התכנית, אין מניעה לאשר מאחר ומדובר בשינוי פנימי בלבד. בדירה המוצעת- בקומה הראשונה שלה מוצע ממ"ד מעל הממ"ד הקיים בקומה מתחת, אין מניעה לאשר מאחר והוא ממקום מעל ממ"ד קיים לאושר בעבר, וכן מדובר בממ"ד שאושר בתב"ע. חדרים מחוזקים : מוצע חדר מחוזק במיקום שונה מהמיקום שאושר בתב"ע בתוך הקומה הקיימת, מאחר ובכל מקרה מדובר בחדר ששטחו עיקרי, וכן שטחם של החדרים- המותר בתב"ע והמוצע כעת הינו זהה כמעט, אין מניעה לאשר את החלפת מיקום החדר המחוזק. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז תואמות נספח בינוי. מוצעת מרפסת גג תואמת נספח בינוי . בריסה : מוצעת בריכה על גג המבנה בגודל של 2.20 מ' * 9.38 מ'. הבריכה מוצעת בנסיגה של 1.20 מ' מכל חזית למעט החזית הדרומית שם מוצעת נסיגה גדולה יותר. הבריכה מוצעת בגובה של 1.10 מ' מפני הבטון של הגג, והיא אינה מקורה, קיים מנגנון לכיסוי הבריכה בלבד. הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה : בריכות שחיה ע"ב מציין בחישוב השטחים כי מדובר בבריכה פרטית אולם		

עפ"י הגדרות החוק- בריכה פרטית הינה בריכה המשמשת עד 4 יח"ד בלבד וכאן ישנם 5 יח"ד, ע"כ לא ניתן להציגה כבריכה פרטית. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- עומד במותר, הגובה המירבי של הבריכה הינו 1.10 מ'. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלחול מים דרך דופנותיה וקרקעיתה, ע"ב הציג חתך אורך ורוחב של הבריכה, מדובר בבריכה הנמצאת ע"ג הגג ולא חלק מהגג. ע"ב מציג את צינורות חלוקת ואיסוף המים הנדרשים, ישנם מיכלים דרכם תתמלא הבריכה, לשם יועברו המים הישנים, וכך תתבצע תחלופת המים הנדרשת בבריכה, אופן חיטוי הבריכה וכו'. חיפוי הבריכה – לא מוצג החיפוי המוצע לבריכה, שנדרש לעמוד בהוראות התקן, וכן חיפוי הרצפה, נדרש לציין את חומרי הגמר. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 09/03/2020 ע"י גרויסמן ילנה, ללא תנאים מיוחדים, מאחר והחניות המוצעות 4 חניות (קיים+ מוצע) ל-5 יח"ד הן תואמות נספח בינוי, עפ"י התקנון סעיף 4.1.2. ב, נדרש לתת חניות לפי התקן, על כן נשלחה שאלה לילנה גרויסמן מדוע נקבעו חניות פחות מהתקן - בתשובתה היא מציינת כי ל-2 יח"ד קיימות יש 2 חניות, ולדירה שפוצלה וכן לדירה החדשה, שה"כ 3 יח"ד נדרשות 4 חניות עפ"י התקן, אולם מאחר ומדובר בבניין לשימור- נדרשות חניות כ-50% מהתקן, כך שצריך רק 2 חניות לשלושת הדירות ובסה"כ- 4 חניות כפי שאושר. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : נדרש אישור עיצובי לגבי מעקה הגג. נדרש אישור לבריכה המוצעת על הגג. אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : התקבל אישור ע"י הלוי קארין מתאריך 10/02/21 תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 כמו"כ התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 וחלקו מיועד לשימור. נוהל בקרה הנדסי התבצע והתקבל אישור מאת אינג' דייגו פרסובסקי מתאריך 25/05/21	

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
כן	אישור חברת החשמל	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	12
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	13
	שילוב הוראות לשימור חלקי המבנה להרמוניקה לרבות אישור מחלקת שימור לכך.	14
	תצהיר מתכנן השלד שיבצע את התכנון בהתאם לאישור הבקרה ההנדסית שניתן בבקשה	15
	אישור שפ"ע ע"פ דרישת שימור	16
	הצהרת עורך בקשה לעניין בריכת השחיה- טופס אגפי.	17

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה.

התקבלו חתימות פוזיטיביות לחיזוקים הנדרשים כולל מכתב חתום ע"י הדיירים.

ההתנגדויות לבקשה הנידונה כבר הועלו בפני הוועדה ועפ"י החלטת הוועדה הבקשה נדרשת לדיון פנימי וע"כ אין צורך בזימון המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1989/0847.07</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים, בניית מרפסת ותוספת בנייה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ספרדי ששון
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אנטיגנוס 29 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה ברחוב אנטיגנוס 29, גוננים.

המבנה המקורי בן 2 קומות בעל 8 יח"ד.

מוצע תוספת קומה ע"ג דירת המבקש + מרפסת זיז וגשר מקומת הקרקע.

היתרים קודמים שיצאו בחלקה :

65/1147 - היתר לתוספת עבור דירה 3 בקומת הקרקע ומחסן בתת הקרקע.

67/787- היתר לתוספות בניה עבור דירות 4 ו 8 בקומת הקרקע ובקומה א' ובניה בקומת המרתף.

89/847.2- היתר לתוספת בניה לדירת המבקש בקומה א'.

89/847.3- היתר לתוספת בניה עבור דירה 6 בקומה א' ותוספת קומה בגג.

89/847.4- לא יצא היתר.

89/847.5- שינויים פנימיים.

89/847- היתר לתוספת עבור דירה 2 בקומת הקרקע.

68/128- ישנו היתר במערכת משנת 68 אשר לא ברור באם סופי ומאושר.

בוצע הליך פרסום בתיק לפי סעיף 149 לחוק.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	09/09/2024	היות וע"ב אינו הציג את חישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה כפי הנדרש בתב"עות נפחיות. כמו"כ ישנן אי התאמות בין המוצג ע"ג ההרמוניקה לבין הקיים בפועל. טרם דיון נוסף נדרש להגיש דו"ח פיקוח המציג את הקיים בפועל. פרוט תיקונים כדלהלן : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 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 ל א יפחת מ – 6 מ' . קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ- 8 מ' . מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו

הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין . התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שיסומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות) מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה. יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.		

לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. יש להראות בחישוב הרובוט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. שטחי שרות- חדר מחוזק בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל. ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב 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. אין מניעה לאשר את בניית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית צידית. המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל. כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו. בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת.		

מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שבעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. מרפסת גג בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית. הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל. ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה". על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיפם ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות. כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. מערכות על הגג		

מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יחיד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יחיד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה gis ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת). כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. פתחים יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. 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 ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק.		

וזאת רק עבור הבניה על הגג. תת חלקה 8 מבקש סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות. 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 : 2734 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 תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

05/03/2023 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 ל א יפחת מ – 6 מ' . קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ- 8 מ' . מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין . התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שישומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצויין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות) מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה. יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה.		

גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ. ' התוספת המוצעת הינה פ.ב. 8.40+, עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא הגדלת יח"ד קיימות אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. בחישוב גס של הזכויות בחלקה (יש להציג חישוב מדויק הכולל שרטוט גרפי): השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 636 מ"ר. $1272 = 2 * 636$ מ"ר $159 = 1272 / 8$ מ"ר. (8- החלק היחסי בנסח הטאבו שווה) פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" "ניוד שטחי בנייה המותרים לקומה השלישית החדשה". אין מניעה לאשר הקלות אלו.		

שטח דירת מבקש מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה 111.59 מ"ר. שטח עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה 40.05 מ"ר (שטח עיקרי בגג). סה"כ שטח עיקרי הינו 139.99 מ"ר, ע"כ מבחינה גסה של חישובי השטחים נראה שיש די שטחים עבור המוצע. הערות: יש להראות בחישוב הרובוט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. שטחי שרות- חדר מחוזק בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל. ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב 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. אין מניעה לאשר את בניית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. תכנית צל המוצע הינו ע"ג תכנית צל הוצגה בהיתר מס' 89/847.3. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית צידית. המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל.		

כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו. בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית , מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שזכת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח באיך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. מרפסת גג בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית. הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל. ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה". על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות.		

כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. מערכות על הגג מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה gis ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת). כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. פתחים יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. 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 ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו.		

תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק. וזאת רק עבור הבניה על הגג. תת חלקה 8 מבקש סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה בתאריך 05/06/2024 ע"י אלגרבל טליה " בוחן איכות הסביבה מדובר בתוספות בניה בקומות עליונות" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 16/04/2024 אגף תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 06/05/2024 תכנית שינויים בנית מרפסות ותוספת על גג" הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 08/05/2024 תוספת שטח עיקרי ללא תוספת יח"ד לא מצריך אישור חניה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות ניוד שטחי בנייה המותרים לקומה השלישית החדשה לצורך בניית מדרגות וגשרון לצורך שיפור נגישות	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

היות וע"ב אינו הציג את חישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה כפי הנדרש בתב"עות נפחיות.

כמו"כ ישנן אי התאמות בין המוצג ע"ג ההרמוניקה לבין הקיים בפועל.

טרם דיון נוסף נדרש להגיש דו"ח פיקוח המציג את הקיים בפועל.

פרוט תיקונים כדלהלן :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 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 ל א יפחת מ – 6 מ' .

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ- 8 מ' .

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר.

על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין .

התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך).

ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם.

יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות.

יש לדאוג שישומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות.

לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה.

יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה.

(ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות)

מספר קומות

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.

מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות"

אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה.

יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x

קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה.

יש להראות בחישוב הרבובט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר.

להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה.

שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים.

שטחי שרות- חדר מחוזק

בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל.

ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב 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.

אין מניעה לאשר את בנית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף.

מרפסת זיז

מוצע מרפסת זיז בחזית צידית.

המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל.

כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע).

כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו.

בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת.

מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו.

יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה.

רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה.

במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים.

כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה.

אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש.

כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע.

מרפסת גג

בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל.

גשר

בחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית.

הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל.

ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה".

על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיפם ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות.

כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים.

מערכות על הגג

מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר.

יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות

את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים

לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה

gis

ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (ב-gis קיים סגירה קלה ומרפסת).

כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר.

פתחים

יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי.

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 ללא פרסום הקלה.

יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו.

תימוכין קניינים בשטח משותף

הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4.

תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום.

תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק.

וזאת רק עבור הבניה על הגג.

תת חלקה 8 מבקש

סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0351.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנים ותוספת זכויות עפ"י תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בע"מ ד. אייזנברג
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרב בלוי 5 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	147	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1584	תחילת תוקף	24/10/1974			
א1584	תחילת תוקף	24/10/1974	4	אזור מגורים 3	385
ב1584	תחילת תוקף	23/10/1980			
ב1584	תחילת תוקף	23/10/1980	4	אזור מגורים 3	385

תאור הבקשה

ת.ב. 23/351 רחוב הרב בלוי 5 – תמ"א 38

גוש : 30106

חלקה : 147

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 5 קומות מעל קומת מחסנים בעל 8 יח"ד קיימות. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 6 יח"ד. סה"כ 14 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מחסנים מפלס 2.55- – קומת אחסנה קיימת חלקית. קיימים 5 מחסנים ומקלט ובו ארונות חשמל ותקשורת. מוצעת מעלית חדשה בתוך גרם מדרגות קיים. מוצעים שטחי מעברים חדשים לשטחי אחסנה חדשים ובהם 8 מחסנים חדשים.

קומת קרקע מפלס 0.00 – קומת עמודים מפולשת קיימת. מוצעת סגירה של קומת עמודים ע"י יחידת דיור באגף המערבי של המגרש. מוצע ליח"ד הנ"ל חדר ממ"ד ומרפסת זיז. באגף המזרחי הקיים ישנו שטח עבור חניה אחת קיימת ומוצעת חניה נוספת. מוצעת מרפסת זיז באגף, לא ברורה הגישה ולמי מיועדת המרפסת.

קומות א' עד ד' מפלסים 3.04+ עד 12.24+ – בכל קומה קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 ממ"ר הכוללות ממ"דים. מוצעת מרפסת זיז ליח"ד מערבית בקומה ג'.

קומות ה' עד ו' מפלסים 15.40+ עד 18.46+ - מוצעות שתי קומות חדשות מלאות, בכל קומה מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות חדשים כהמשך לקיים. בקומה ו' ליח"ד מערבית מוצעת מרפסת גג. שטח זה נויד לקומה החלקית העליונה.

קומה ז' מפלס 21.52+ – מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג.

קומת גג מפלס 24.58+ - מוצע פתח יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות.

המבנה נבנה בשנת 1974 ע"פ היתר בנייה 1973/0665.00

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 1584 א' משנת 1974 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אילנה מכחל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
המלצת המחלקה מובא להכרעה בעניין החניה.	

חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 22.4.2024 : מוצעת תוספת של 6 יח"ד להן דרוש התקנת 2 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה במגרש. יש לשלם כופר חניה כללי. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : התכנית אינה מציעה מקומות חניה חדשים עבור יח"ד החדשות ואין אפשרות פיזית להוסיף, מומלץ לפטור ממקומות חניה עבור יח"ד חדשות לאור תנאי המגרש אשר לא מאפשרים תכנון נוסף של חניות. חישוב שטחים ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה, שטחי ההרחבות המוצעים עבור כל יח"ד אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחן של כלל המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במותר. שטח מותר עומד על 512.5 מ"ר, מוצע 510 מ"ר. מוצע כמותר. יש לציין כי מוצע ניוד שטחים מקומה ו' ל-ז', שטח של כ-22 מ"ר. לא ניתן לאשר ניוד מאחר ולא פורסמה הקלה לנושא זה. יש לבטל את הניוד. יש לצמצם שטחי ממ"דים החורגים מקווי בניין תמ"א לשטח מינימלי של 9 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת עד 80 מ"ר עבור דיור בר השגה. יש להציג 2 יח"ד עד 80 מ"ר. מחסנים ישנם 13 מחסנים. 8 מחסנים חדשים מוצעים ו51 מחסנים קיימים. שטחי המחסנים חורגים מ-8% המותרים. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. שטח המחסנים אינו עולה על 20 מ"ר לכל מחסן. יש להפוך את המקלט הקיים למחסנים מאחר והוא מתייתר בשל הוספת ממ"דים ליח"ד ובכך לייצר מספר מחסנים שווה למספר יח"ד. מרפסות מרפסות מוצעות בקומת קרקע מחוץ לקו בניין תמ"א לא ניתן לאשר. יש לבטל.		

מוצעת מרפסת זיז חדשה בקומה ג' עבור יח"ד 5 בתחום קו בניין תמ"א. סך שטחי המרפסות ליח"ד חורג בכ-60 ס"מ מ14 מ"ר המותרים. אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חריגה זו. יש לציין כי מרפסת זו אינה מקובלת על מחלקת תכנון מאחר והינה מרפסת בודדת בחזית. מרפסות מוצעות בקומות החדשות – מוצעות מרפסות בחזיתות צפונית ומזרחית מחוץ לקו בניין תמ"א העוקבות למרפסות קיימות בקומות הקיימות. אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת זיז בקומה ה' בחזית מערבית בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. סך שטחי מרפסות ליח"ד זו אינו עולה על 14 מ"ר. מוצעת מרפסת גג ליח"ד בקומה עליונה חלקית – אין מניעה לאשר. המרפסת הינה מעל קונטור המבנה המורחב. עצים צורך סקר עצים. עצים לשימור בחלקות הסמוכות בעלי ערך שימורי נמוך עד בינוני. נגישות מוצעות 6 יח"ד חדשות, יש לקבל חו"ד נגישות. כמו כן, מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת. יש לקבל חו"ד כי יח"ד זו הינה מונגשת בצורה מלאה לבעלי מוגבלויות. תברואה יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם		

המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצע בתכנית שטח חלחול העומד על 34%. יש להציע 505 או לתאם עם מחלקת איכות סביבה פתרון מכני. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1584ב תחילת תוקף : 23/10/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 חוות דעת : במגרש חלה תכנית 1584 א' משנת 1974 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת אילנה מכחל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת : חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א איתי שרעבי לפתיחת תיק מיום 31.12.2022. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 22.4.2024 : מוצעת תוספת של 6 יח"ד להן דרוש התקנת 2 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה במגרש. יש לשלם כופר חניה כללי. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : התכנית אינה מציעה מקומות חניה חדשים עבור יח"ד החדשות ואין אפשרות פיזית להוסיף, מומלץ לפטור ממקומות חניה עבור יח"ד חדשות לאור תנאי המגרש אשר לא מאפשרים תכנון נוסף של חניות. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר בהתאם לתכנית 2000, מדובר באזור מגורים עירוני, בינוי עד 6 קומות, 240%. הבקשה מציעה חריגה של 1.5 קומות מהמדיניות. מאחר ומדובר במבנה גדול אשר מחוץ לתחום העיר ההיסטורית, החריגה מקובלת. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל-8% המותרים. הרחבת 8 יח"ד קיימות ותוספת 6 יח"ד חדשות. תוספת 2.5 קומות מעל 5 קומות חדשות. תוספת מרפסות עוקבות מעל מרפסות קיימות מחוץ לקו בניין. קווי בניין קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידיית 3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של חדרי ממ"ד אשר להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בתנאי ששטח ממ"ד לא יעלה על 9 מ"ר נטו ולמעט מרפסות בקומות החדשות אך הינן עוקבות למרפסות קיימות בקומות הקיימות על כן ניתן לאשר חריגה זו.		

חישוב שטחים ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה, שטחי ההרחבות המוצעים עבור כל יח"ד אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחן של כלל המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במותר. שטח מותר עומד על 512.5 מ"ר, מוצע 510 מ"ר. מוצע כמותר. יש לציין כי מוצע ניוד שטחים מקומה ו' ל-ז', שטח של כ-22 מ"ר. לא ניתן לאשר ניוד מאחר ולא פורסמה הקלה לנושא זה. יש לבטל את הניוד. יש לצמצם שטחי ממ"דים החורגים מקווי בניין תמ"א לשטח מינימלי של 9 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת עד 80 מ"ר עבור דיור בר השגה. יש להציג 2 יח"ד עד 80 מ"ר. מחסנים ישנם 13 מחסנים. 8 מחסנים חדשים מוצעים ו5 מחסנים קיימים. שטחי המחסנים חורגים מ8% המותרים. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. שטח המחסנים אינו עולה על 20 מ"ר לכל מחסן. יש להפוך את המקלט הקיים למחסנים מאחר והוא מתייטר בשל הוספת ממ"דים ליח"ד ובכך לייצר מספר מחסנים שווה למספר יח"ד. מרפסות מרפסות מוצעות בקומת קרקע מחוץ לקו בניין תמ"א לא ניתן לאשר. יש לבטל. מוצעת מרפסת זיז חדשה בקומה ג' עבור יח"ד 5 בתחום קו בניין תמ"א. סך שטחי המרפסות ליח"ד חורג בכ-60 ס"מ מ14 מ"ר המותרים. אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חריגה זו. יש לציין כי מרפסת זו אינה מקובלת על מחלקת תכנון מאחר והינה מרפסת בודדת בחזית. מרפסות מוצעות בקומות החדשות – מוצעות מרפסות בחזיתות צפונית ומזרחית מחוץ לקו בניין תמ"א העוקבות למרפסות קיימות בקומות הקיימות. אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת זיז בקומה ה' בחזית מערבית בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. סך שטחי מרפסות ליח"ד זו אינו עולה על 14 מ"ר. מוצעת מרפסת גג ליח"ד בקומה עליונה חלקית – אין מניעה לאשר. המרפסת הינה מעל קונטור המבנה המורחב. עצים		

צורף סקר עצים. עצים לשימור בחלקות הסמוכות בעלי ערך שימורי נמוך עד בינוני. נגישות מוצעות 6 יח"ד חדשות, יש לקבל חו"ד נגישות. כמו כן, מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת. יש לקבל חו"ד כי יח"ד זו הינה מונגשת בצורה מלאה לבעלי מוגבלויות. תברואה יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצע בתכנית שטח חלחול העומד על 34%. יש להציע 505 או לתאם עם מחלקת איכות סביבה פתרון מכני. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
	17/07/2024	דיון בועדת משנה לדחות לצורך

השלמת תנאים לדיון		דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה לוועדה עם המלצה לפרסם לפי סעיף 149 את ניווד השטחים בקומות היזם וכן את עניין יחיד עד 90 מ"ר. בנוסף תובא הבקשה בפני הוועדה להכרעה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	04/07/2024	המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה לוועדה עם המלצה לפרסם לפי סעיף 149 את ניווד השטחים בקומות היזם וכן את עניין יחיד עד 90 מ"ר. בנוסף תובא הבקשה בפני הוועדה להכרעה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1584ב תחילת תוקף : 23/10/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א איתי שרעבי לפתיחת תיק מיום 31.12.2022. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 22.4.2024 : מוצעת תוספת של 6 יח"ד להן דרוש התקנת 2 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה במגרש. יש לשלם כופר חניה כללי. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : התכנית אינה מציעה מקומות חניה חדשים עבור יח"ד החדשות ואין אפשרות פיזית להוסיף, מומלץ לפטור ממקומות חניה עבור יח"ד חדשות לאור תנאי המגרש אשר לא מאפשרים תכנון נוסף של חניות. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר בהתאם לתכנית 2000, מדובר באזור מגורים עירוני, בינוי עד 6 קומות, 240%. הבקשה מציעה חריגה של 1.5 קומות מהמדיניות. מאחר ומדובר במבנה גדול אשר מחוץ לתחום העיר ההיסטורית, החריגה מקובלת. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין		

מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל-8% המותרים. הרחבת 8 יח"ד קיימות ותוספת 6 יח"ד חדשות. תוספת 2.5 קומות מעל 5 קומות חדשות. תוספת מרפסות עוקבות מעל מרפסות קיימות מחוץ לקו בניין. קווי בניין קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית וצידיית 3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגה של חדרי ממ"ד אשר להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בתנאי ששטח ממ"ד לא יעלה על 9 מ"ר נטו ולמעט מרפסות בקומות החדשות אך הינן עוקבות למרפסות קיימות בקומות הקיימות על כן ניתן לאשר חריגה זו. חישוב שטחים ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה, שטחי ההרחבות המוצעים עבור כל יח"ד אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחן של כלל המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עומד במותר. שטח מותר עומד על 512.5 מ"ר, מוצע 510 מ"ר. מוצע כמות. יש לציין כי מוצע ניווד שטחים מקומה ו' ל-ז', שטח של כ-22 מ"ר. ניתן לאשר ניווד בכפוף לפרסום הקלה לנושא זה. יש לצמצם שטחי ממ"דים החורגים מקווי בניין תמ"א לשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לתכנן 2 יח"ד בגודל של 80 מ"ר. מוצעת יח"ד אחת. ישנן עוד 3 יח"ד בגודל של 88 מ"ר. ניתן לאשר יח"ד אלו בכפוף לפרסום הקלה עבור דיור בר השגה ליח"ד בגודל עד 90 מ"ר. מחסנים ישנם 13 מחסנים. 8 מחסנים חדשים מוצעים 51 מחסנים קיימים. שטחי המחסנים חורגים מ-8% המותרים. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. שטח המחסנים אינו עולה על 20 מ"ר לכל מחסן.		

יש להפוך את המקלט הקיים למחסנים מאחר והוא מתייטר בשל הוספת ממ"דים ליח"ד ובכך לייצר מספר מחסנים שווה למספר יח"ד. מרפסות מרפסות מוצעות בקומת קרקע מחוץ לקו בניין תמ"א לא ניתן לאשר. יש לבטל. מוצעת מרפסת זיז חדשה בקומה ג' עבור יח"ד 5 בתחום קו בניין תמ"א. סך שטחי המרפסות ליח"ד חורג בכ-60 ס"מ מ14 מ"ר המותרים. אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חריגה זו. יש לציין כי מרפסת זו אינה מקובלת על מחלקת תכנון מאחר והינה מרפסת בודדת בחזית. מרפסות מוצעות בקומות החדשות – מוצעות מרפסות בחזיתות צפונית ומזרחית מחוץ לקו בניין תמ"א העוקבות למרפסות קיימות בקומות הקיימות. אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת זיז בקומה ה' בחזית מערבית בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. סך שטחי מרפסות ליח"ד זו אינו עולה על 14 מ"ר. מוצעת מרפסת גג ליח"ד בקומה עליונה חלקית – אין מניעה לאשר. המרפסת הינה מעל קונטור המבנה המורחב. עצים צורך סקר עצים. עצים לשימור בחלקות הסמוכות בעלי ערך שימורי נמוך עד בינוני. נגישות מוצעות 6 יח"ד חדשות, יש לקבל חו"ד נגישות. כמו כן, מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת. יש לקבל חו"ד כי יח"ד זו הינה מונגשת בצורה מלאה לבעלי מוגבלויות. תברואה יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.	

ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצע בתכנית שטח חלחול העומד על 34%. יש להציע 505 או לתאם עם מחלקת איכות סביבה פתרון מכני. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקו בניין. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל-8% המותרים. הרחבת 8 יח"ד קיימות ותוספת 6 יח"ד חדשות. תוספת 2.5 קומות מעל 5 קומות קיימות. תוספת מרפסות עוקבות מעל מרפסות קיימות - מחוץ לקו בניין.	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
16	תשלום כופר כללי עבור 2 חניות

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעה בעניין החניה.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 22.4.2024 :

מוצעת תוספת של 6 יח"ד להן דרוש התקנת 2 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה במגרש. יש לשלם כופר חניה כללי.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

התכנית אינה מציעה מקומות חניה חדשים עבור יח"ד החדשות ואין אפשרות פיזית להוסיף, מומלץ לפטור ממקומות חניה עבור יח"ד חדשות לאור תנאי המגרש אשר לא מאפשרים תכנון נוסף של חניות.

חישוב שטחים

ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה, שטחי ההרחבות המוצעים עבור כל יח"ד אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחן של כלל המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

שטח הקומות החדשות עומד במותר. שטח מותר עומד על 512.5 מ"ר, מוצע 510 מ"ר. מוצע כמות. יש לציין כי מוצע ניווד שטחים מקומה ו' ל-ז', שטח של כ-22 מ"ר. לא ניתן לאשר ניווד מאחר ולא פורסמה הקלה לנושא זה. יש לבטל את הניוד.

יש לצמצם שטחי ממ"דים החורגים מקווי בניין תמ"א לשטח מינימלי של 9 מ"ר.

מוצעת יח"ד אחת עד 80 מ"ר עבור דיור בר השגה. יש להציג 2 יח"ד עד 80 מ"ר.

מחסנים

ישנם 13 מחסנים. 8 מחסנים חדשים מוצעים ו5 מחסנים קיימים.

שטחי המחסנים חורגים מ-8% המותרים. בוצעה הקלה, אין מניעה לאשר. שטח המחסנים אינו עולה על 20 מ"ר לכל מחסן.

יש להפוך את המקלט הקיים למחסנים מאחר והוא מתייטר בשל הוספת ממ"דים ליח"ד ובכך לייצר מספר מחסנים שווה למספר יח"ד.

מרפסות

מרפסות מוצעות בקומת קרקע מחוץ לקו בניין תמ"א לא ניתן לאשר. יש לבטל.

מוצעת מרפסת זיז חדשה בקומה ג' עבור יח"ד 5 בתחום קו בניין תמ"א. סך שטחי המרפסות ליח"ד חורג בכ-60 ס"מ מ-14 מ"ר המותרים. אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חריגה זו. יש לציין כי מרפסת זו אינה מקובלת על מחלקת תכנון מאחר והינה מרפסת בודדת בחזית.

מרפסות מוצעות בקומות החדשות – מוצעות מרפסות בחזיתות צפונית ומזרחית מחוץ לקו בניין תמ"א העוקבות למרפסות קיימות בקומות הקיימות. אין מניעה לאשר.

מוצעת מרפסת זיז בקומה ה' בחזית מערבית בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. סך שטחי מרפסות ליח"ד זו אינו עולה על 14 מ"ר.

מוצעת מרפסת גג ליח"ד בקומה עליונה חלקית – אין מניעה לאשר. המרפסת הינה מעל קונטור המבנה המורחב.

עצים

צורף סקר עצים. עצים לשימור בחלקות הסמוכות בעלי ערך שימורי נמוך עד בינוני.

נגישות

מוצעות 6 יח"ד חדשות, יש לקבל חו"ד נגישות. כמו כן, מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת. יש לקבל חו"ד כי יח"ד זו הינה מונגשת בצורה מלאה לבעלי מוגבלויות.

תברואה

יש להציע פתרון תברואה בהתאם להנחיות מרחביות.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50%

משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצע בתכנית שטח חלחול העומד על 34%. יש להציע 505 או לתאם עם מחלקת איכות סביבה פתרון מכני.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0289.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות והקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד בהתאם לתמ"א 38/2.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארגוב איתי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אבולעפיה 20, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30048	113	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3831	תחילת תוקף	02/04/1992	113	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/289 רחוב אבולעפיה 20 – תמ"א 38

גוש : 30048

חלקה : 113

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, כניסה אחת, קומת קרקע וקומת מרתף בעל 2 יחיד תוך שימור קירות בחזית מערבית לכיוון רחוב שומרון. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין חדש בן 3 קומות לכיוון רחוב שומרון

41 קומות לכיוון רחוב אבולעפיה כאשר הקומה העליונה מובלעת בגג רעפים מוגבה. בבניין החדש מוצעות 7 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 2.71- קומת מרתף – מוצעת כניסה בניין החדש מרחוב אבולעפיה בחזית מזרחית. בקומה מוצעת יח"ד אחת בחלקו המערבי של המבנה הכוללת חדר מחוץ. ביח"ד הנ"ל מצוי קמרון אשר בגינו לא ניתן להציע חדר ממ"ד. בחלקו המזרחי של המבנה מוצע מקלט. מוצע חדר מדרגות במרכז המבנה.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 2 יח"ד המופרדות ע"י חדר המדרגות. ליח"ד בחזית מערבית מוצע חדר מחוץ מאחר ומדובר ביח"ד ובה ישנו קמרון קיים לשימור. ביח"ד מזרחית מוצעת יח"ד הכוללת חדר ממ"ד.

מפלס 4.39+ קומה א' – מוצעות 2 יח"ד המופרדות ע"י חצר פנימית. יח"ד מזרחית כולל חדר ממ"ד. ליח"ד מערבית לא מוצע פתרון מיגון בתחום הדירה. מוצעת לה מרפסת זיז.

מפלס 7.44+ קומת גג מגורים – מוצעות 2 יח"ד המופרדות ע"י חצר פנימית. 25 היח"ד לא מוצע פתרון מיגון בתוך הדירה.

מפלס 10.4+ קומת גג טכני – מוצעים מיקומים עבור דודי שמש.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין נבנה בשנת 1898.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 3831 משנת 1992 המייעדת את המקום לאזור מגורים 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	
26/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
המלצת המחלקה	
מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולעניין חו"ד מחלקת שימור.	
חו"ד הסדרי תנועה	
התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה בתאריך 1.11.2023:	
עבור 5 יח"ד נדרש 2 מקומות חניה ע"פ תקן שימור.	

לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור : גוש 50, מנורה, השוק. תנאי להיתר בנייה הינו תשלום קרן חניה לחניון מנורה. *יש לציין כי חו"ד תוש"יה העדכנית אינה נכונה מאחר ואינה מתייחסת למספר היח"ד המוצעות בפועל. בנוסף החו"ד אינה תואמת את חו"ד שהתקבלה בשלב תכנון עיר שם ניתנה התייחסות למספר יח"ד הנכון העומד על 7 יח"ד מוצעות. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : חלקה קטנה מאוד של כ-80 מ"ר מתוכן מחצית מהחלקה בנויה עם מבנה לשימור. במחצית שלא בנויה, הגישה אליה ממעבר להולכי רגל ללא אפשרות גישה לרכב. לא ניתן להציע חניה במגרש. בחו"ד תכנון עיר נכתב כי יש לשלם כופר חניה עבור 3.5 מקומות חניה לאחר הפחתה של 50% למבנה לשימור. חו"ד שימור התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 7.7.2024 הבקשה בגרסתה האחרונה, אינה תואמת את המלצות מחלקת השימור וכן את החלטות ועדת השימור, ועל כן אינה מאושרת. עם זאת, ניתן לאשר את הבקשה אך ורק לאחר תיקון התכנית באופן הבא : חלקו המזרחי של המבנה לכיוון רחוב אבולעפיה עד לקו אמצע החלקה : יש להנמיך את מפלס מדלפות הגג לגובה 821.95 מעל פני הים לכל היותר. גובהו הסופי של המבנה בחלק זה יעמוד על 825.30 מעל פני הים לכל היותר, בדומה למבנה בגוש 30048 חלקה 111. חלקו המערבי של המבנה לכיוון רחוב שומרון עד לקו אמצע החלקה : יש להנמיך את מפלס המדלפות הגג לגובה 823.20 מעל פני הים לכל היותר. גובהו הסופי של המבנה בחלק זה ייקבע בהתאם לשיפוע הגג שלא יעלה על 30 מעלות. יש להותיר חצר בשטח של 20% משטח המגרש, היינו 16.6 מ"ר לכל הפחות.		

קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו 21 מטרים לחזית צידית. מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38. קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי. מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0. במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 240 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 215.09 מ"ר. מוצע כמות. תכנון ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. על כן, יש לצמצם את קומת הגג המוגבהת כלפי רחוב אבולעפיה ולייצר חתך של 3-3 קומות לחזית הנ"ל בהתאם להוראות התכנית. בנוסף, ע"פ תכנית 3831 יש להציע חצר פנימית בהיקף של 20% וכן תכנית בנייה של 80% על מנת לאפשר בינוי עד קו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ המוצג בתכנית, בקומת הקרקע לא מוצעת תכנית של 80% וכי החצר המוצעת הינה בקומה א' ולא בקומת הקרקע. יש להציג חישוב על גבי ההרמוניקה ולהראות כי תכנית הבינוי הינה 80% ויש להציג חצר בשטח של 20%.		

מרפסות מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. בבקשה הנ"ל פורסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה. ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה. תברואה ביצוע פינוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים לא קיימים עצים בחלקה. ע"פ תכנית 3831 יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציג נטיעה של עץ בוגר אחד. 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. 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. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a		
	11/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3831 תחילת תוקף : 02/04/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 29.8.2022. חו"ד שימור התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 7.7.2024 הבקשה בגרסתה האחרונה, אינה תואמת את המלצות מחלקת השימור וכן את החלטות ועדת השימור, ועל כן אינה מאושרת. עם זאת, ניתן לאשר את הבקשה אך ורק לאחר תיקון התכנית באופן הבא : חלקו המזרחי של המבנה לכיוון רחוב אבולעפיה עד לקו אמצע החלקה : יש להנמיך את מפלס מדלפות הגג לגובה 821.95 מעל פני הים לכל היותר. גובהו הסופי של המבנה בחלק זה יעמוד על 825.30 מעל פני הים לכל היותר, בדומה למבנה בגוש 30048 חלקה 111. חלקו המערבי של המבנה לכיוון רחוב שומרון עד לקו אמצע החלקה : יש להנמיך את מפלס המדלפות הגג לגובה 823.20 מעל פני הים לכל היותר. גובהו הסופי של המבנה בחלק זה ייקבע בהתאם לשיפוע הגג שלא יעלה על 30 מעלות. יש להותיר חצר בשטח של 20% משטח המגרש, היינו 16.6 מ"ר לכל הפחות.		

חו"ד הועדה המחוזית התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה בתאריך 6.1.2022 : תכנית 10038 קובעת בסעיף 6.5.5 כי לא ניתן לאשר מכוחה תוספת בנייה שאינה מתיישבת עם הוראות התכנית לשימור אשר חלה על המגרש. לפיכך על ההיתר לפי 10038 להתיישב עם סעיף 6.5.5. על ההיתר להתאים את עצמו להוראות ולהיקפי הבינוי אשר נקבעו בתכנית השימור 3831. בהתאם לכך ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות כדלהלן : בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבנייה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת. יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה בתאריך 1.11.2023 : עבור 5 יח"ד נדרש 2 מקומות חניה ע"פ תקן שימור. לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור : גוש 50, מנורה, השוק. תנאי להיתר בנייה הינו תשלום קרן חניה לחניון מנורה. *יש לציין כי חו"ד תוש"יה העדכנית אינה נכונה מאחר ואינה מתייחסת למספר היח"ד המוצעות בפועל. בנוסף החו"ד אינה תואמת את חו"ד שהתקבלה בשלב תכנון עיר שם ניתנה התייחסות למספר יח"ד הנכון העומד על 7 יח"ד מוצעות. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : חלקה קטנה מאוד של כ-80 מ"ר מתוכן מחצית מהחלקה בנויה עם מבנה לשימור. במחצית שלא בנויה, הגישה אליה ממעבר להולכי רגל ללא אפשרות גישה לרכב. לא ניתן להציע חניה במגרש. בחו"ד תכנון עיר נכתב כי יש לשלם כופר חניה עבור 3.5 מקומות חניה לאחר הפחתה של 50% למבנה לשימור.		

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מדיניות תכנונית הינה ע"פ תכנית 3831. התכנית המוצעת חורגת מהתכנית – ע"פ התכנית ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים מובלע. הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן : חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי.(ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב). המלצת תכנון עיר : החריגה בגובה הבינוי עד לתקרת קומה א' מקובלת, מאחר ומתקבלת עקב השוואת המפלסים בין המבנה לשימור לאגף החדש אך לא תתאפשר חריגה נוספת מעבר לכך ולכן אין להציע גג רעפים מוגבה היוצר מופע של קומה נוספת, מדליפות גג הרעפים יוצעו החל מתקרת קומה א'(ממפלס +7.44 מוצע) ובכל מקרה גובה שיא הגג לא יעקוף את הגובה המאושר בגו"ח 30084/111, מבנה זה הוא חלק אינטגרלי ממרקם היסטורי ואותנטי של בנייה טורית רציפה והמשכית אשר חריגה בגובה ומספר הקומות עלולות להוות תקדים לכל השורה כולה באזור לשימור אשר אחד ממאפייניו הבולטים הוא מופע הבינוי הנמוך. עם צמצום גובה המבנה יצומצמו גם אחוזי הבניה בהתאם למדיניות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.		

הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ'. הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו 21 מטרים לחזית צידית. מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38. קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי. מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכנית סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0. במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 240 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 215.09 מ"ר. מוצע כמותר. תכנון ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהה חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהה היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. על כן, יש לצמצם את קומת הגג המוגבהה כלפי רחוב אבולעפיה ולייצר חתך של 3-3 קומות לחזית הנ"ל בהתאם להוראות התכנית. בנוסף, ע"פ תכנית 3831 יש להציע חצר פנימית בהיקף של 20% וכן תכנית בנייה של 80% על מנת לאפשר בינוי עד קו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ המוצג בתכנית, בקומת הקרקע לא מוצעת תכנית של 80% וכי החצר המוצעת הינה בקומה א' ולא בקומת הקרקע. יש להציג חישוב על גבי ההרמוניקה ולהראות כי תכנית הבינוי הינה 80% ויש להציג חצר בשטח של 20%.		

מרפסות מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. בבקשה הנ"ל פורסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה. ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה. תברואה ביצוע פינוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים לא קיימים עצים בחלקה. ע"פ תכנית 3831 יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציג נטיעה של עץ בוגר אחד. 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. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a		

מתנגדים לא הוגשו התנגדויות לבקשה.		
חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. להחלטת הוועדה : עבור 5 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור לא ניתן להציע פתרון בתחום החלק ה, קיים קרן חניה באיזור : גוש 50, מנורה, השוק. חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד מתאריך 29.08.22. חו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית . חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – 7 יח"ד ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. חו"ד וועדה מחוזית – ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות : לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת. יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן : חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. (ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב) פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה . הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ . הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114 . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38,	

באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבינוי כזה. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבניה המותרים עפ"י מדיניות, מוצע 269% כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האיזור. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. גובה המבנה: חו"ד תכנון עיר: מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגו"ח 30084/111. גג הרעפים: יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפות הגג ללא הגבהה: יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לציין במילים ולסמן כיוון וזווית פתיחה. לא יותרו חלונות קוקיה. יש להתאים לתב"ע את הדוודים והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ממ"ד: חו"ד תכנון עיר: בקומת המרתף מוצע מקלט עבור 5 יח"ד. יש להציע עבור כל יח"ד מעל הקמרון חייבות בחדר מחוזק ויתרת היח"ד בממ"ד.		

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד או לחדר מחוזק בדירות שמעל הקמרון. מרפסות מפלס 4.39+ מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו. תברואה חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. עצים עפ"י המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה, עפ"י תוכנית יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציע שתילה של עץ 1 בוגר. מי נגר : חו"ד תכנון : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 להציג חישוב לעניין זה. עדיין לא קיים אישור איכות סביבה במערכת. נגישות הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה כך שלא מוצעות כלל דירות נגישות בבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות 1, להלן עיקרה : היזק ראיה – מאחר והסמטה צרה במיוחד. פגיעה במקור האור והאוויר בכיוון מערב. בתאריך 08.05.2024 התקבל מכתב מאת אפרת רוטשילד להסרת התנגדות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. להחלטת הוועדה : עבור 5 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור לא ניתן להציע פתרון בתחום החלק ה, קיים קרן חניה באיזור : גוש 50, מנורה, השוק. חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד מתאריך 29.08.22. חו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית . חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – 7 יח"ד ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. חו"ד וועדה מחוזית – ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות : לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריוגות המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת. יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת.	20/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן : חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי.(ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב) פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה . הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ . הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114 . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין		

לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבינוי כזה. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 240 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38, אך אינם עומדים באחוזי הבניה המותרים עפ"י מדיניות, מוצע 269% כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האיזור. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. גובה המבנה: חו"ד תכנון עיר: מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגו"ח 30084/111. גג הרעפים: יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפות הגג ללא הגבהה: יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לציין במילים ולסמן כיוון וזווית פתיחה. לא יותרו חלונות קוקיה. יש להתאים לתב"ע את הדוודים והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ממ"ד:		

חו"ד תכנון עיר : בקומת המרתף מוצע מקלט עבור 5 יח"ד. יש להציע עבור כל יח"ד מעל הקמרון חייבות בחדר מחוזק ויתרת היח"ד בממ"ד. עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד או לחדר מחוזק בדירות שמעל הקמרון. מרפסות מפלס 4.39+ מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו. תברואה חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. עצים עפ"י המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה, עפ"י תוכנית יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציע שתילה של עץ 1 בוגר. מי נגר : חו"ד תכנון : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 להציג חישוב לעניין זה. עדיין לא קיים אישור איכות סביבה במערכת. נגישות הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה כך שלא מוצעות כלל דירות נגישות בבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות 1, להלן עיקרה : היזק ראיה – מאחר והסמטה צרה במיוחד. פגיעה במקור האור והאוויר בכיוון מערב. בתאריך 08.05.2024 התקבל מכתב מאת אפרת רוטשילד להסרת התנגדות.		

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3831 תחילת תוקף : 02/04/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. להחלטת הוועדה : עבור 5 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י תקן שימור לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה , קיים קרן חניה באיזור : גוש 50, מנורה, השוק. חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד מתאריך 29.08.22. חו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית .	20/05/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חוו"ד מחלקת תברואה - 7 יח"ד ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. חוו"ד וועדה מחוזית - ניתן לקדם את הבקשה בכפוף להערות הבאות: לאור היקף שטחי הבניה וכן מס' יח"ד במצב הנכנס יש להציע אחוזי בניה בהתייחס להוראות התכנית המאושרת ולהיקף הבינוי הקיים במצב הנכנס יש לצמצם את החריגות המוצעות בהיקפי הבניה, במספר הקומות ובגובה הבינוי ולהציע נפחי בינוי בהתאם לתכנית המאושרת. יש להציע חצר לא מקורה בהיקף של 20% משטח החלקה, בהתאם לתכנית המאושרת. חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות הבינוי המוצע חורג ממדיניות האזור כמופרט להלן: חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות. חריגה בגובה- מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" חריגה באחוזי בניה- מוצעים 269% בניה מירביים כאשר ע"פ התב"ע ניתן להציע 150% בניה מרבי. (ע"פ המדיניות שטח קומת מרתף מוגבהת עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע וקומת גג הרעפים אינה נכללת בסך אחוזי הבניה המותרים אך בתוכנית זו, גג הרעפים המוצע אינו בהתאם למדיניות ולכן שטח הקומה נכלל בחישוב) פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה.		

הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ . הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114 . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבינוי כזה. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 240 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 215.09 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38 , אך אינם עומדים באחוזי הבניה המותרים עפ"י מדיניות, מוצע 269% כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 150%. המלצת המחלקה להיצמד להוראות מחלקת תכנון ולצמצם אחוזי בניה על מנת שיעמוד במדיניות האיזור. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. גובה המבנה : חו"ד תכנון עיר : מפלס ה- 0.00 המוצע מוגבה ממפלס רחוב אבולעפיה ב-2.31 מ' כאשר 2 הקומות שמעל הינן בגובה של 4.09 ו-2.75 מ' ו-2 מ' הגבהה עד מדליפות הגג, סה"כ מדליפות הגג מגיעות לגובה של 11.75 מ' ובכך גובה המדליפות חורג ב-4.85 מ' בניגוד לתבע החלה הקובעת כי "גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי ועד למדליפות הגג" יש לצמצם את גובה הבניין שיהיה תואם לגובה הבניין הסמוך בגו"ח 30084/111.		

גג הרעפים : יש להתחיל את גג הרעפים ממדלפות הגג ללא הגבהה : יש להראות בתכנית הגגות את חלונות הגג, לציין במילים ולסמן כיוון וזווית פתיחה. לא יותרו חלונות קוקיה. יש להתאים לתב"ע את הדוודים והקולטים הבולטים במרפסת גג פנימית. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. ממ"ד : חו"ד תכנון עיר : בקומת המרתף מוצע מקלט עבור 5 יח"ד. יש להציע עבור כל יח"ד מעל הקמרון חייבות בחדר מחוזק ויתרת היח"ד בממ"ד. עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה אינו עומד בדרישה ויש להפוך את חדרי הדירות לממ"ד או לחדר מחוזק בדירות שמעל הקמרון. מרפסות מפלס 4.39+ מוצעת מרפסת זיז יחידה בבקשה חזית קדמית (מערבית) מחוץ לקו הבנין, מאחר ומדובר בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות חדשות מחוץ לקו בנין, ויש לבטל מרפסת זו. תברואה חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – ביצוע פנוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. עצים עפ"י המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה, עפ"י תוכנית יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציע שתילה של עץ 1 בוגר. מי נגר : חו"ד תכנון : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 להציג חישוב לעניין זה. עדיין לא קיים אישור איכות סביבה במערכת. נגישות		

הבקשה אינה מציעה כניסה נגישה למבנה כך שלא מוצעות כלל דירות נגישות בבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות 1, להלן עיקרה: היזק ראייה – מאחר והסמטה צרה במיוחד. פגיעה במקור האור והאוויר בכיוון מערב. בתאריך 08.05.2024 התקבל מכתב מאת אפרת רוטשילד להסרת התנגדות.		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו-2 יח"ד והקמת בניין חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מסד, ו-7 יח"ד, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. הקלה לבניית מרפסת מעל דרך בעומק של עד 1.20 מ"י. הקלה לבניה בקיר משותף לחלקות 112,114.	16/08/2023	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
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית	15
	ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 2 חניות בחניון מנורה.	16
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	17
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	18
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת	19

	השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	
20	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולעניין חו"ד מחלקת שימור.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה בתאריך 1.11.2023 :

עבור 5 יח"ד נדרש 2 מקומות חניה ע"פ תקן שימור.

לא ניתן להציע פתרון בתחום החלקה. קיימת קרן חניה באזור: גוש 50, מנורה, השוק.

תנאי להיתר בנייה הינו תשלום קרן חניה לחניון מנורה.

*יש לציין כי חו"ד תוש"יה העדכנית אינה נכונה מאחר ואינה מתייחסת למספר היח"ד המוצעות בפועל. בנוסף החו"ד אינה תואמת את חו"ד שהתקבלה בשלב תכנון עיר שם ניתנה התייחסות למספר יח"ד הנכון העומד על 7 יח"ד מוצעות.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

חלקה קטנה מאוד של כ-80 מ"ר מתוכן מחצית מהחלקה בנויה עם מבנה לשימור. במחצית שלא בנויה, הגישה אליה ממעבר להולכי רגל ללא אפשרות גישה לרכב. לא ניתן להציע חניה במגרש. בחו"ד תכנון עיר נכתב כי יש לשלם כופר חניה עבור 3.5 מקומות חניה לאחר הפחתה של 50% למבנה לשימור.

חו"ד שימור

התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 7.7.2024 הבקשה בגרסתה האחרונה, אינה תואמת את המלצות מחלקת השימור וכן את החלטות ועדת השימור, ועל כן אינה מאושרת.

עם זאת, ניתן לאשר את הבקשה אך ורק לאחר תיקון התכנית באופן הבא :

חלקו המזרחי של המבנה לכיוון רחוב אבולעפיה עד לקו אמצע החלקה :

יש להנמיך את מפלס מדלפות הגג לגובה 821.95 מעל פני הים לכל היותר.

גובהו הסופי של המבנה בחלק זה יעמוד על 825.30 מעל פני הים לכל היותר, בדומה למבנה בגוש 30048 חלקה 111.

חלקו המערבי של המבנה לכיוון רחוב שומרון עד לקו אמצע החלקה :

יש להנמיך את מפלס המדלפות הגג לגובה 823.20 מעל פני הים לכל היותר.

גובהו הסופי של המבנה בחלק זה ייקבע בהתאם לשיפוע הגג שלא יעלה על 30 מעלות.

יש להותיר חצר בשטח של 20% משטח המגרש, היינו 16.6 מ"ר לכל הפחות.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 הינן 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית.

מדובר על חלקה ובה אין חזיתות צידיות מאחר ומדובר על מבנה בקיר משותף עם חלקות גובלות בשני צידיו. כמו כן, ניתן לאשר בינוי בקו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38.

קו בניין קדמי לכיוון רחוב שומרון הינו 0 בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי.

מוצע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ תכנית 3831 ניתן להציע בינוי בקו 0 לכיוון רחוב זה בכפוף לכך שתכנית הבינוי בחלקה אינו עולה על 80%. יש להציג על גבי התכניות סכמה וחישוב כי אכן מתקיים תנאי זה על מנת לאשר את הבינוי המוצע בקו 0.

במידה ותכנית הבינוי עולה על 80%, על מנת לאשר בינוי קו 0, יש צורך בפרסום הקלה לבינוי בקו 0 בהתאם לרוב הבניינים ברחוב מצומת לצומת.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 240 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 215.09 מ"ר. מוצע כמות.

תכנון

ישנה חריגה בנפחי בניה- בהתאם לתב"ע ניתן להציע 2 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. התוכנית מציעה 3 קומות לכיוון רח' אבולעפיה ו-2 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית לכיוון רח' שומרון ומעליהם קומת גג רעפים מוגבהת היוצרת מופע בינוי של 3-4 קומות.

על כן, יש לצמצם את קומת הגג המוגבהת כלפי רחוב אבולעפיה ולייצר חתך של 3-3 קומות לחזית הנ"ל בהתאם להוראות התכנית.

בנוסף, ע"פ תכנית 3831 יש להציע חצר פנימית בהיקף של 20% וכן תכנית בנייה של 80% על מנת לאפשר בינוי עד קו 0 לכיוון רחוב אבולעפיה. ע"פ המוצג בתכנית, בקומת הקרקע לא מוצעת תכנית של 80% וכי החצר המוצעת הינה בקומה א' ולא בקומת הקרקע.

יש להציג חישוב על גבי ההרמוניקה ולהראות כי תכנית הבינוי הינה 80% ויש להציג חצר בשטח של 20%.

מרפסות

מוצעת מרפסת זיז אחת בקומה א' לכיוון רחוב שומרון מעל דרך. תכנית 3831 אינה מתייחסת למרפסות אך הינה כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן המרפסת נבחנת מכוח תכנית זו. ניתן לאשר מרפסת זיז מעל דרך לתכנית הכפופה למתאר בעומק של עד 50 ס"מ, או בעומק של 1.2 מ' בכפוף לפרסום הקלה.

בבקשה הנ"ל פורסמה הקלה למרפסת זיז מעל דרך בעומק של 1.2 מ'. המרפסת המוצעת הינה בעומק של 50 ס"מ למרות פרסום ההקלה.

ניתן להציע מרפסת עד עומק 1.2 מ' בהתאם להקלה שפורסמה.

תברואה

ביצוע פינוי האשפה יתבצע למכולה במסילת ישרים. בשלב קבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

עצים

לא קיימים עצים בחלקה. ע"פ תכנית 3831 יש להשאיר 20% תכסית לטובת חצר. בחצר זו יש להציג נטיעה של עץ בוגר אחד.

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. 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.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2018/0314.01</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר מס' 116179
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מחריזי סולימן
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חיים עוזר 21 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	46	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30087	תחילת תוקף	16/07/1959	5046	אזור מגורים 4	

תאור הבקשה

01 – חידוש היתר ללא שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה :

מהות הבקשה המוצעת :

חידוש היתר מס' 116179 שהופק בתיק 2018/0314.00 ביום 12.07.2021

מידע קודם

מתאריך	
27/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים מומלץ לאשר את הבקשה : מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 12.07.2027 יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.
07/08/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30087 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 חוות דעת : רקע לבקשה ביום 12.07.2021 הופק היתר בניה מס': 116179, לתיק בנין מס': 2018/0314.00 עבור "הריסת ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק מפני רעידות אדמה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 12.07.2024 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: הולך לעבור 3 שנים מעת קבלת ההיתר ועדיין לא הסתיימה הבניה, נבקש לחדש את ההיתר בכדי לסיים את הבניה להיתר שהתקבל. המלצת האגף: מומלץ לאשר את הבקשה: מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 12.07.2027 יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 12.07.2027

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0616.00</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות בהליך של תמ"א 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קונסטנטינור נכסים ובינוי מבוא נטף בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל בן שיטריה קרן
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

מבוא נטף 3, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1690	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 01.07.2024 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כחלק מדרישות הוועדה הוחלט כי יש לבטל את הממ"ד לדירה קיימת שלא למלוא גובה האגף ולדרישת הוועדה להציע את התוספת מתחת לדירה הקיימת.

בתאריך 16.07.2024 התקבלה פניה מבעל דירה מס' 2 שבה נדרש להציע את התוספות מתחת לדירה קיימת ובה צוין שהיינו מתנגד בכל תוקף לתוספת שלא בקומה הקיימת מסיבות הנגשה (פניה נסרקה לארכיב האופטי)

מידע קודם

מיתאריך	
05/09/2024	בדיקת המלצה

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 01.07.2024 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כחלק מדרישות הוועדה הוחלט כי יש לבטל את הממ"ד לדירה קיימת שלא למלוא גובה האגף ולדרישת הוועדה להציע את התוספת מתחת לדירה הקיימת. בתאריך 16.07.2024 התקבלה פניה מבעל דירה מס' 2 שבה נדרש להציע את התוספות מתחת לדירה קיימת ובה צוין שהיינו מתנגד בכל תוקף לתוספת שלא בקומה הקיימת מסיבות הנגשה (פניה נסרקה לארכיב האופטי) ומבקש שתאושר תוספת הממ"ד כפי שהוצג. ע"כ הבקשה מובאת בשנית להכרעת הוועדה לעניין מיקום חדר הממ"ד בהתאם לפניית בעל הדירה.		תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/28/01 תחילת תוקף : 12/07/1984 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 01.07.2024 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כחלק מדרישות הוועדה הוחלט כי יש לבטל את הממ"ד לדירה קיימת שלא למלוא גובה האגף ולדרישת הוועדה להציע את התוספת מתחת לדירה הקיימת. בתאריך 16.07.2024 התקבלה פניה מבעל דירה מס' 2 שבה נדרש להציע את התוספות מתחת לדירה קיימת ובה צוין שהיינו מתנגד בכל תוקף לתוספת שלא בקומה הקיימת מסיבות הנגשה (פניה נסרקה לארכיב האופטי) ומבקש שתאושר תוספת הממ"ד כפי שהוצג. ע"כ הבקשה מובאת בשנית להכרעת הוועדה לעניין מיקום חדר הממ"ד בהתאם לפניית בעל הדירה.	03/09/2024	חוות דעת תכנונית

הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. הסדרי תנועה המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 16 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1. לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה עבור 16 מק"ח חניון הרוזמריין. הוועדה מקבלת את פתרון החניה המוצעת וקובעת תשלום קרן חניה עבור 16 מקומות חניה קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תוכנית 10038 ובתוך קו בניין תב"ע - אין מניעה לאשר. ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 לא ניתן לאשר בהתאם לסעיף 1.2.4.1(2)(א) "ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף". – יש לתכנן ממ"ד עבור עמודה זו בתת הקרע ולהשלים את תוספת הבינוי עד ל25 מ"ר המותרים עפ"י התכנית. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרחבים מוגנים : במסגרת הבקשה מוצעת חריגה של ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 הגדול מ 9 מ"ר נטו מעבר לקווי בניין תמ"א. בהתאם לכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד לתחום קו הבניין בלבד. קומות חדשות הוועדה מאשרת את מספר יחידות דיור המוצעות על מנת לאפשר דירות קטנות ברות השגה.	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחסנים מוצע סה"כ 41 מחסנים בקומת מרתף חלקי ותחת שטחי הרחבות בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(ה). לצמצם מס' מחסנים כמספר יח"ד. יש למספר מחסנים כולל מחסנים בקומת מרתף. לציין שטחי מחסנים בכל מחסן. המחלקה ממליצה לבצע חלוקה מחדש של שטחי מחסנים ולהציג חלוקה שוויונית בשטחי המחסנים. יש לצמצם את הפתחים של המחסנים המוצעים בקומת הקרקע בהתאם לתקנות. מרפסות - לצמצם מרפסות בחזית מערבית לתוך קו בניין תמ"א למעט מרפסות המופיעות בנספח גליון מס' 5 בתכנית 4150. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. עצים התייחסות תכנון עיר: נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר ינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. נגישות יש להגיש אישור מורשה נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג מיקום פתרון מיזוג אוויר.		

להציג פתרון מסתורי כביסה. להציג מיקום גמל מים בתכנית. להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר חישוב שהוצג בתכנית לא נכון, נדרש להשאיר 50% מהשטח הפנוי מבינוי (לא משטח המגרש כפי שהוצג בנוסף יש להטמיע את חישוב מי נגר בתחילת ההרמוניקה לפני התוכניות). נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה ומס' יח"ד בקומות קדשות חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 16 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1. לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה עבור 16 מק"ח חניון הרוזמרין. תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום כופר חניה. המלצת מח' תכנון עיר לעניין חניה : לאור העובדה כי לא ניתן לאפשר גישה עם רכב למגרש, כיוון שגו"ח 28046/36 מייצר חיץ בין רחוב מבוא נטף למגרש נשוא הבקשה, מומלץ לפטור מתקן חניה, כופר חניה יבחן מול אגף תושיה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תוכנית 10038	24/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

ובתוך קו בניין תב"ע - אין מניעה לאשר. ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 לא ניתן לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(א) "ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף". חו"ד תכנון עיר לעניין מרחבים מוגנים : במסגרת הבקשה מוצעת חריגה של ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 הגדול מ 9 מ"ר נטו מעבר לקווי בניין תמ"א. בהתאם לכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד לתחום קו הבניין בלבד. קומות חדשות קומה ה' מוצעת קומה ובה 6 יח"ד. קומה ו' מוצעת קומה ובה 6 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר, מוצעות נסיגות לקומה חלקית – פורסמה הקלה עבור נסיגות. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה, בהתאם להחלטת וועדת ערר לא ניתן להציע חדרים מחוזקים. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חלופה של חדרים מחוזקים לחדרי ממ"ד בדירות 21, 24, 27, 30. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 4 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר, בוצעו נסיגות מקומות חדשות מלאות לקומה חלקית – פורסמה הקלה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – אין מניעה לאשר. המלצת מח' התכנון עבור מס' יח"ד בקומות חדשות : קומה טיפוסית הינה עבור 4 יח"ד, הקומות החדשות כוללות 5-6 יח"ד בקומה , מדובר על תכנון של דירות קטנות יחסית עם חזית אחת חיצונית. כמו כן בקומות החדשות מוצע הממ"ד שלא בהתאם לעמודה ביתר הקומות, דבר שאינו מקובל, לאור העובדה שלא מוצע כלל מקומות חנייה בתכנית, יש לצמצם את יח"ד בקומות החדשות ל- 4 יח"ד בקומה, הממ"דים יוצעו		

בעמודה רציפה. מבוא להכרעת וועדה מס' יח"ד בקומות חדשות מחסנים מוצע סה"כ 41 מחסנים בקומת מרתף חלקי ותחת שטחי הרחבות בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)(ה). לצמצם מס' מחסנים כמספר יח"ד. יש למספר מחסנים כולל מחסנים בקומת מרתף. לציין שטחי מחסנים בכל מחסן. המחלקה ממליצה לבצע חלוקה מחדש של שטחי מחסנים ולהציג חלוקה שוויונית בשטחי המחסנים. חו"ד תכנון לעניין מחסנים : התכנית מציעה 2 מפלסי מחסנים מעל פני הקרקע, הדבר אמנם מתאפשר לפי סעיף 4.1.2.1(2)ה לתמ"א 38, אך עם זאת ככל ותקודם תב"ע בסמכות מקומית לשינויי קווי בניין למרפסות, יש לבחון שימוש בשטחים אלו למטרות עיקריות כגון הרחבות דיור. יש לצמצם את הפתחים של המחסנים המוצעים בקומת הקרקע בהתאם לתקנות. מרפסות מרפסות זיז המוצעות בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 וקו בניין תב"ע ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר הוצג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע והמוצע עומד במותר. - לצמצם מרפסות בחזית מערבית לתוך קו בניין תמ"א למעט מרפסות המופיעות בנספח גליון מס' 5 בתכנית 4150. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר למרפסות : המרפסות המוצעות בחזית המערבית חורגות מקווי בניין של התמ"א ולא ניתן לאשרן. בנוסף המרפסות חורגות משטחים המאושרים. יש לצמצמן כך שהמרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין ויעמדו בשטח המאושר לכל יח"ד 12 מ"ר. יצויין כי מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר מרפסות בקווי בניין מקלים כלפיי מערב, לאור צורת החלקה הבעייתית והמגרש הריק הקיים ממערב, וניתן לבחון קידום של תכנית בסמכות מקומית לשינוי קווי בניין.		

עצים התייחסות תכנון עיר : נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר ינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. נגישות יש להגיש אישור מורשה נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג מיקום פתרון מיזוג אוויר. להציג פתרון מסתורי כביסה. להציג מיקום גמל מים בתכנית. להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר חישוב שהוצג בתכנית לא נכון, נדרש להשאיר 50% מהשטח הפנוי מבינוי (לא משטח המגרש כפי שהוצג בנוסף יש להטמיע את חישוב מי נגר בתחילת ההרמוניקה לפני התוכניות). נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/28/01 תחילת תוקף : 12/07/1984 ייעוד הקרקע :	04/06/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 16 יח"ד במסגרת תמ"א 38-1. לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה עבור 16 מק"ח חניון הרוזמריין. תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום כופר חניה. המלצת מח' תכנון עיר לעניין חניה : לאור העובדה כי לא ניתן לאפשר גישה עם רכב למגרש, כיוון שגו"ח 28046/36 מייצר חיץ בין רחוב מבוא נטף למגרש נשוא הבקשה, מומלץ לפטור מתקן חניה, כופר חניה יבחן מול אגף תושיה. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין מניעה לקידום התיק בכפוף לחו"ד צוות בקרת תנועה. לא מוצע מק"ח. תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה החוקיים. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – תוספת מוטמן ליד ה- 2 מוטמנים קיימים. תנאי לקבלת טופס 4 תכנון כל המוטמן כולל תיאום תשתיות. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – תנאים להיתר : 1. יש להגיש ערבות על סך 60,018 ₪ בעבור שימור העצים 2. יש לשלם היטל כספי ע"ס 31,516 ₪. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה בתנאים לטופס 4. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 19.02.2023 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות בניה של 15 יח"ד.		

הקלה בדבר תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מעל בנין קיים בן 5 קומות, בהתאם להוראות תמ"א 10038 . תוספת 16 יח"ד חדשות מעל 19 יח"ד קיימות בהתאם לתמא 10038. תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנת מס 615880 ומכח תכנית מתאר לירושלים. תוספת בניה בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תוכנית 4150 בחזית צפונית ודרומית עד לקו 0 מקו מגר ש. תוספת עמודת ממדים בחזית מזרחית מעבר לקו בנין תמא 10038 ועד כ-2 מטר מקו מגר ש . הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8 %. תוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ כמותר מתוכנית המתאר לירושלים. ניוד שטחי בניה בין הקומות החדשו ת. תוספת מחסנים עד לקו 0 בחזית הצפונית מתחת להרחבות הבני ה. תוספת מעלית בקו 0 בחזית צפונית לצורך נגישות בין מפלס הכביש למפלס כניסה לבנין. קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בנין קדמי חזית צפונית 2 מ' קו בנין אחורי חזית דרומית 3 מ' קווי בנין צידיים חזיתות מזרחית ומערבית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט חריגות בחזית קדמית : 2 עמודות ממ"דים מקו בנין - פורסמה הקלה. הרחבות בניה ומרפסות בהתאם לתכנית החלה בחלקה - פורסמה הקלה.		

חזית אחורית : עמודת ממ"דים, קירות חיזוק ושטחים עיקריים מעל עמודת ממ"דים. חזית צידית מערבית : חריגה במרפסות זיז. מעליות מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. מוצע מעלון נגישות מעבר לקו בנין ובגבול מגרש 0 – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 4.1.1.4. – פורסמה הקלה. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תוכנית 10038 ובתוך קו בניין תב"ע - אין מניעה לאשר. ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 לא ניתן לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(2)א) "ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף". חו"ד תכנון עיר לעניין מרחבים מוגנים : במסגרת הבקשה מוצעת חריגה של ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 הגדול מ 9 מ"ר נטו מעבר לקווי בניין תמ"א. בהתאם לכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד לתחום קו הבניין בלבד. קומות חדשות קומה ה' מוצעת קומה ובה 6 יח"ד. קומה ו' מוצעת קומה ובה 6 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר, מוצעות נסיגות לקומה חלקית – פורסמה הקלה עבור נסיגות. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה, בהתאם להחלטת וועדת ערר לא ניתן להציע חדרים מחוזקים. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חלופה של חדרים מחוזקים לחדרי ממ"ד בדירות 21, 24, 27, 30. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 4 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה		

ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר, בוצעו נסיגות מקומות חדשות מלאות לקומה חלקית – פורסמה הקלה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – אין מניעה לאשר. המלצת מח' התכנון עבור מס' יח"ד בקומות חדשות : קומה טיפוסית הינה עבור 4 יח"ד, הקומות החדשות כוללות 5-6 יח"ד בקומה , מדובר על תכנון של דירות קטנות יחסית עם חזית אחת חיצונית. כמו כן בקומות החדשות מוצע הממ"ד שלא בהתאם לעמודה ביתר הקומות, דבר שאינו מקובל, לאור העובדה שלא מוצע כלל מקומות חנייה בתכנית, יש לצמצם את יח"ד בקומות החדשות ל- 4 יח"ד בקומה, הממ"דים יוצעו בעמודה רציפה. מבוא להכרעת וועדה מס' יח"ד בקומות חדשות מחסנים מוצע סה"כ 41 מחסנים בקומת מרתף חלקי ותחת שטחי הרחבות בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(ה). לצמצם מס' מחסנים כמספר יח"ד. יש למספר מחסנים כולל מחסנים בקומת מרתף. לציין שטחי מחסנים בכל מחסן. המחלקה ממליצה לבצע חלוקה מחדש של שטחי מחסנים ולהציג חלוקה שוויונית בשטחי המחסנים. חו"ד תכנון לעניין מחסנים : התכנית מציעה 2 מפלסי מחסנים מעל פני הקרקע, הדבר אמנם מתאפשר לפי סעיף 4.1.2.1(ה) לתמ"א 38, אך עם זאת ככל ותקודם תב"ע בסמכות מקומית לשינויי קווי בניין למרפסות, יש לבחון שימוש בשטחים אלו למטרות עיקריות כגון הרחבות דיור. יש לצמצם את הפתחים של המחסנים המוצעים בקומת הקרקע בהתאם לתקנות. מרפסות מרפסות זיו המוצעות בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 וקו בניין תב"ע ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר הוצג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע והמוצע עומד במותר.	

- לצמצם מרפסות בחזית מערבית לתוך קו בניין תמ"א למעט מרפסות המופיעות בנספח גליון מס' 5 בתכנית 4150. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר למרפסות : המרפסות המוצעות בחזית המערבית חורגות מקווי בניין של התמ"א ולא ניתן לאשרן. בנוסף המרפסות חורגות משטחים המאושרים. יש לצמצמן כך שהמרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין ויעמדו בשטח המאושר לכל יחיד 12 מ"ר. יצויין כי מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר מרפסות בקווי בניין מקלים כלפיי מערב, לאור צורת החלקה הבעייתית והמגרש הריק הקיים ממערב, וניתן לבחון קידום של תכנית בסמכות מקומית לשינוי קווי בניין. עצים התייחסות תכנון עיר : נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר ינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. נגישות יש להגיש אישור מורשה נגישות. תברואה בהתאם לאישור תברואה – יתוכנן מוטמן ליד הקיים כתנאי לטופס 4. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג מיקום פתרון מיזוג אוויר. להציג פתרון מסתורי כביסה. להציג מיקום גמל מים בתכנית. להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר חישוב שהוצג בתכנית לא נכון, נדרש להשאיר 50% מהשטח		

הפנוי מבינוי (לא משטח המגרש כפי שהוצג בנוסף יש להטמיע את חישוב מי נגר בתחילת ההרמוניקה לפני התוכניות) . מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
תוספת בניה ע"פ תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה, תוספת זכויות בניה של 15 יחידות דיור תוספת מעלית בקו 0 בחזית צפונית לצורך נגישות בין מפלס הכביש למפלס כניסה לבניין הקלה בדבר תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מעל בנין קיים בן 5 קומות, בהתאם להוראות תמ"א 10038 תוספת 16 יח"ד חדשות מעל 19 יח"ד קיימות בהתאם לתמא 10038 תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנת מס 615880 ומכח תכנית מתאר לירושלים תוספת בניה בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תוכנית 4150 בחזית צפונית ודרומית עד לקו 0 מקו מגרש תוספת עמודת ממדים בחזית מזרחית מעבר לקו בניין תמא 10038 ועד כ-2 מטר מקו מגרש הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8% תוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ כמותר מתוכנית המתאר לירושלים ניוד שטחי בניה בין הקומות החדשות תוספת מחסנים עד לקו 0 בחזית הצפונית מתחת להרחבות הבניה תוספת מעלית בקו 0 בחזית צפונית לצורך נגישות בין מפלס הכביש למפלס כניסה לבניין	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר

בוצע

	1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	אישור שירותי הכבאות
	5	חוזה 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	תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום כופר חניה.
	17	תנאים להיתר: 1. יש להגיש ערבות על סך 60,018 ₪ בעבור שימור העצים. 2. יש לשלם היטל כספי ע"ס 31,516 ₪.

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 01.07.2024 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כחלק מדרישות הוועדה הוחלט כי יש לבטל את הממ"ד לדירה קיימת שלא למלוא גובה האגף ולדרישת הוועדה להציע את התוספת מתחת לדירה הקיימת.

בתאריך 16.07.2024 התקבלה פניה מבעל דירה מס' 2 שבה נדרש להציע את התוספות מתחת לדירה קיימת ובה צוין שהיינו מתנגד בכל תוקף לתוספת שלא בקומה הקיימת מסיבות הנגשה (פניה נסרקה לארכיב האופטי) ומבקש שתאושר תוספת הממ"ד כפי שהוצג.

ע"כ הבקשה מובאת בשנית להכרעת הוועדה לעניין מיקום חדר הממ"ד בהתאם לפניית בעל הדירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0618.00</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניית מבנה מגורים 8 יח"ד סה"כ תוך שימור חזית צפונית ושחזור חזית קדמית וגדר כניסה למבנה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סימן טוב שמעון ו3 נוספים
עורך הבקשה	אדריכל נאור אריאל
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רוקח שמעון 23 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	78	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30087	תחילת תוקף	16/07/1959			
4156	תחילת תוקף	06/08/1992			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/618 רחוב שמעון רוקח 23 – תמ"א 38

גוש : 30087

חלקה : 78

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות (2 קומות לכיוון רחוב הבעש"ט) תוך שימור חזית דרומית לרחוב שמעון רוקח וחזית צפונית לרחוב הבעש"ט. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 4 קומות מעל קומת מחסנים וכן שימוש בחלל

גג רעפים 81 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע שחזור מצב מקורי של חזית דרומית לכיוון רחוב שמעון רוקח.

מפלס 2.85- קומת מרתף – מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד הכוללת חדר ממ"ד. מוצע אזור לובי כניסה ושטחי מעבר לאזורי מחסנים חדשים. מוצעים 8 מחסנים חדשים. מוצע בפיתוח שטח לכיוון רחוב שמעון רוקח ריצוף היסטורי מקורי וכן מוצעת גדר לשימור.

מפלס 0.00 קומת קרקע – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד. ליח"ד לכיוון רחוב שמעון רוקח מוצעת מרפסת זיז. מוצע חדר מדרגות חדש ומעלית חדשה במרכז.

מפלס 2.95+ קומה א' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס 5.90+ קומה ב' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עבור כל יח"ד. יח"ד מספר 7 דרומית הינה דופלקס ומפלסה העליון הינו ב8.85+.

מפלס 8.85+ קומה ג' – מוצעת יח"ד חדשה לכיוון רחוב הבעש"ט הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז. יח"ד זו הינה דופלקס אשר מפלסה העליון הינו בחלל גג רעפים במפלס 11.80+ . יח"ד דרומית לכיוון רחוב שמעון רוקח הינה מ[לסה העליון של יח"ד 7 מקומה ב'.

מפלס 11.80+ חלל גג רעפים – מוצע מפלסה העליון של דופלקס יח"ד ממפלס קומה ג'. בנוסף מוצע חלל עבור מערכות טכניות למעבי מזגנים ודודי שמש.

לא נמצא היתר להקמת הבניין.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 4156 משנת 1992 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד. 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	
04/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד הסדרי תנועה מעודכנת בתאריך 29.8.2024 ולפיה אין התנגדות לתכנית. מוצעות 8 יח"ד להן נדרש 4 מקומות חניה. בהתאם לתב"ע 4383 סעיף 16.א. במידה ולא ניתן להתקין חניה במגרש, החניה תהא בתחום הדרכים המשולבות. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא מוצעת חניה בפרויקט. ע"פ חו"ד מחלקת תוש"יה המצורפת לעיל אין דרישה לחניה במקום ולכן מומלץ לתת פטור בגלל תנאי המגרש. *חוות דעת תכנון עיר ותוש"יה אינן עומדות בקנה אחד מאחר וחו"ד תכנון עיר הינה משנת 2016 ואילו חו"ד מעודכנת מהסדרי תנועה ניתנה בתאריך 23.6.2024. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 341.2 מ"ר , מוצע 255.83 מ"ר . מוצע כמותר. מחסנים מוצעים 8 מחסנים בקומת המחסנים. על המקום חלה תכנית 4156 אשר אינה מתייחסת לעניין המחסנים, על כן, התכנית הנ"ל כפופה להוראות תכנית מתאר 62. ע"פ חישוב שנעשה, שטח המחסנים אינו חורג מ%8 המותרים. מותר 27.7 מ"ר, מוצע 22.7 מ"ר. מוצע כמותר. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש. יש לציין על גבי ההרמוניקה גובה מחסנים עד 2.2 מ'. יש לציין בהרמוניקה על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית צפונית לרחוב הבעש"ט ולחזית דרומית לרחוב שמעון רוקח. שתי החזיתות הינן קדמיות. המרפסות המוצעות הינן מחוץ לקווי בניין תמ"א אך בחלקן הינן בתחום קו בניין תב"ע 4156. בחזית צפונית לכיוון רחוב הבעש"ט, קווי בניין תב"ע הינן 2 מטרים מגבול המגרש, והמרפסות המוצעות בחזית זו הינן בתחום קו הבניין.		

המרפסות המוצעות בחזית דרומית לכיוון רחוב שמעון רוקח הינן מחוץ לקו הבניין אך ע"פ הוראות תענית 4383(הכפופה לתכנית 4156 לעניין קווי הבניין), ניתן לאשר מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.00 מ' מעל דרך ציבורית ומרפסות זיזיות בעומק של 1.5 מ' בשטח החלקה. המוצע בתכנית בחזית הזו עומד בדרישה ואין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. תברואה בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 3 עגלות בנפח 1000 ליטר. נגישות מדובר בבקשה עם תוספת של מעל 6 יח"ד. יש לקבל חו"ד נגישות. עצים לא קיימים עצים בחלקה. 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. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים		

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4383 תחילת תוקף : 28/10/1994 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי ואישור לפתיחת תיק מיום 31.3.2022. חו"ד שימור הבניין לא מוגדר לשימור, לא בתב"ע ולא בכרטיסיות אך המתחם בו נמצא מוגדר לשימור. למבנה זה הוגשה בקשה בהליך היתר בשנת 2016 בה נעשה תיאום עם מחלקת השימור והומלץ לאשרה בתנאים. הבקשה הנוכחית מוצעת בתכנון שונה מהתכנית שאושרה אך מתבססת על חו"ד והנחיות השימוריות שניתנו על המבנה. מחלקת השימור ממליצה לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים : יש להציג בהרמוניקה חזית דרומית מצב מקורי משוחזר לרבות פרטי הנגרות. יש להעתיק את עיצוב החזית הדרומית קומת קרקע וקומה א' לקו בניין מוצע. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה חוות דעת של מתכננת המחוז ולפיה נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבע לאזור משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להעלות כדלהלן : יש לבחון את תצורת גג הרעפים המוצעת לרבות גג רעפים כפול	04/09/2024	חוות דעת תכנונית

בשני שיפועים לכל חזית בהתאם לשיפועי הגג המצרניים. יש להטמיע את התייחסות מחלקת שימור לבקשה. יש להציע מרפסות בעומק של לא יותר מ2 מטרים. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד הסדרי תנועה מעודכנת בתאריך 29.8.2024 ולפיה אין התנגדות לתכנית. מוצעות 8 יח"ד להן נדרש 4 מקומות חניה. בהתאם לתב"ע 4383 סעיף 16.א. במידה ולא ניתן להתקין חניה במגרש, החניה תהא בתחום הדרכים המשולבות. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא מוצעת חניה בפרויקט. ע"פ חו"ד מחלקת תוש"יה המצורפת לעיל אין דרישה לחניה במקום ולכן מומלץ לתת פטור בגלל תנאי המגרש. *חוות דעת תכנון עיר ותוש"יה אינן עומדות בקנה אחד מאחר וחו"ד תכנון עיר הינה משנת 2016 ואילו חו"ד מעודכנת מהסדרי תנועה ניתנה בתאריך 23.6.2024. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מדיניות מע"ר צפון – בינוי עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. התכנית המוצעת תואמת את מדיניות מע"ר צפון. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות + גג רעפים שימושי – * בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. הבלטת מרפסת זיז אל תוך קו בניין קדמי צפוני עד מרחק 1.8 מ' מגבול מגרש לצורך בניית סוכה. הבלטת מרפסת זיז אל תוך קו בניין קדמי דרומי עד מרח' 2.2 מ' מגבול מגרש לצורך בניית סוכה. הקלה בגין בנייה בקיר משותף(מזרח ומערב) ללא הסכמת בעלים.		

בניית 8 יח"ד חדשות במקום 3 יח"ד קיימות להריסה – * בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. *נימוק ההקלה אינו מופיע בנוסח הפרסום, אלא רק בטבלת ההקלות בהרמוניקה. קווי בניין קווי בניין ע"פ 10038 בהריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. בבקשה ישנן 2 חזיתות קדמיות, האחת לכיוון רחוב שמעון רוקח בחזית דרומית, ובחזית הצפונית לכיוון רחוב הבעש"ט. בחזיתות צידיות מוצע בינוי בקו 0 לאור בינוי בקיר משותף. פורסמה הקלה לעניין זה. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין למעט מרפסות זיזיות ב2 חזיתות קדמיות. ניתן לראות התייחסות לנושא זה תחת סעיף מרפסות. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 341.2 מ"ר, מוצע 255.83 מ"ר. מוצע כמותר. מחסנים מוצעים 8 מחסנים בקומת המחסנים. על המקום חלה תכנית 4156 אשר אינה מתייחסת לעניין המחסנים, על כן, התכנית הנ"ל כפופה להוראות תכנית מתאר 62. ע"פ חישוב שנעשה, שטח המחסנים אינו חורג מ8% המותרים. מותר 27.7 מ"ר, מוצע 22.7 מ"ר. מוצע כמותר. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש. יש לציין על גבי ההרמוניקה גובה מחסנים עד 2.2 מ'. יש לציין בהרמוניקה על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית צפונית לרחוב הבעש"ט ולחזית דרומית לרחוב שמעון רוקח. שתי החזיתות הינן קדמיות. המרפסות המוצעות הינן מחוץ לקווי בניין תמ"א אך בחלקן הינן בתחום קו בניין תב"ע 4156. בחזית צפונית לכיוון רחוב הבעש"ט, קווי בניין תב"ע הינן 2		

מטרים מגבול המגרש, והמרפסות המוצעות בחזית זו הינן בתחום קו הבניין. המרפסות המוצעות בחזית דרומית לכיוון רחוב שמעון רוקח הינן מחוץ לקו הבניין אך ע"פ הוראות תענית 4383(הכפופה לתכנית 4156 לעניין קווי הבניין), ניתן לאשר מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.00 מ' מעל דרך ציבורית ומרפסות זיזיות בעומק של 1.5 מ' בשטח החלקה. המוצע בתכנית בחזית הזו עומד בדרישה ואין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. תברואה בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 3 עגלות בנפח 1000 ליטר. נגישות מדובר בבקשה עם תוספת של מעל 6 יח"ד. יש לקבל חו"ד נגישות. עצים לא קיימים עצים בחלקה. 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. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		

סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בנין בן 5 קומות + גג רעפים שימושי הבלטת מרפסת זיז אל תוך קו בניין קדמי צפוני עד מרחק 1.8 מ"מ מגבול מגרש. הבלטת מרפסת זיז אל תוך קו בניין קדמי דרומי עד מרחק 2.2 מ"מ מגבול מגרש. הקלה בגין בניה בקיר משותף (מזרח ומערב) ללא הסכמת בעלים. בניית 8 יח"ד חדשות במקום 3 יח"ד קיימות להריסה.	30/03/2024	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	16
	תשלום כופר חניה עבור 4 מקומות חניה בקרן חניה כללית	17
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר	18

	ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
19	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	
20	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים לשימור הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.	
21	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	
22	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.	
23	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	

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

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד הסדרי תנועה מעודכנת בתאריך 29.8.2024 ולפיה אין התנגדות לתכנית.

מוצעות 8 יח"ד להן נדרש 4 מקומות חניה. בהתאם לתב"ע 4383 סעיף 16.א. במידה ולא ניתן להתקין חניה במגרש, החניה תהא בתחום הדרכים המשולבות.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

לא מוצעת חניה בפרויקט. ע"פ חוו"ד מחלקת תוש"יה המצורפת לעיל אין דרישה לחניה במקום ולכן מומלץ לתת פטור בגלל תנאי המגרש.

*חוות דעת תכנון עיר ותוש"יה אינן עומדות בקנה אחד מאחר וחוו"ד תכנון עיר הינה משנת 2016 ואילו חוו"ד מעודכנת מהסדרי תנועה ניתנה בתאריך 23.6.2024.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 341.2 מ"ר, מוצע 255.83 מ"ר. מוצע כמותר.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים בקומת המחסנים.

על המקום חלה תכנית 4156 אשר אינה מתייחסת לעניין המחסנים, על כן, התכנית הנ"ל כפופה להוראות תכנית מתאר 62. ע"פ חישוב שנעשה, שטח המחסנים אינו חורג מ-8% המותרים. מותר 27.7 מ"ר, מוצע 22.7 מ"ר. מוצע כמותר.

מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש.

יש לציין על גבי ההרמוניקה גובה מחסנים עד 2.2 מ'.

יש לציין בהרמוניקה על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר.

מרפסות

מוצעות מרפסות חדשות בחזית צפונית לרחוב הבעש"ט ולחזית דרומית לרחוב שמעון רוקח. שתי החזיתות הינן קדמיות.

המרפסות המוצעות הינן מחוץ לקווי בניין תמ"א אך בחלקן הינן בתחום קו בניין תב"ע 4156.

בחזית צפונית לכיוון רחוב הבעש"ט, קווי בניין תב"ע הינן 2 מטרים מגבול המגרש, והמרפסות המוצעות בחזית זו הינן בתחום קו הבניין.

המרפסות המוצעות בחזית דרומית לכיוון רחוב שמעון רוקח הינן מחוץ לקו הבניין אך ע"פ הוראות תענית 4383 (הכפופה לתכנית 4156 לעניין קווי הבניין), ניתן לאשר מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.00 מ' מעל דרך ציבורית ומרפסות זיזיות בעומק של 1.5 מ' בשטח החלקה.

המוצע בתכנית בחזית הזו עומד בדרישה ואין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות.

תברואה

בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 3 עגלות בנפח 1000 ליטר.

נגישות

מדובר בבקשה עם תוספת של מעל 6 יח"ד. יש לקבל חו"ד נגישות.

עצים

לא קיימים עצים בחלקה.

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. 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. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0068.00</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בן 5 קומות עפ"י תמ"א 38 תכנית 10038 חיזוק מבנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רוזנבאום משה אליהו
עורך הבקשה	אדריכל איתן נימרוד
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

י. אלפסי 34, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	60	כן

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

תאור הבקשה

ת.ב. 23/68 רחוב אלפסי 34 – תמ"א 38

גוש : 30025

חלקה : 60

מהות הבקשה :

בתאריך 19.7.2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 13.9.2023 הועברה הבקשה לגורמים ולשלב הליך סגירת תיק.

במהלך הליך זה, התברר כי נעשתה טעות בחישובי השטחים של שטחי החניה וכי חלק משטחי החניה לא חושבו בצורה נכונה וחסר חישוב שטח חניה על סך 66.69 מ"ר.

כמו כן, מרפסת בין 3 קירות חושבה במרפסת זיז רגילה ולא כשטח עיקרי כנדרש וכעת היא מוצגת כשטח עיקרי.

הבקשה מובאת בפני הועדה לאישור השטחים הנ"ל ותיקום התכנית הנ"ל בהתאם לליקויים.

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים המלצה המחלקה לאשר את הבקשה בתנאים. אין מניעה לאשר את תוספת השטחים הנ"ל. השטח העיקרי המוצע הינו במסגרת הסל זכויות שניתן בשלב תכנון עיר ואין חריגה בשטחים.
05/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע :
19/07/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. הבקשה הובאה להכרעת הוועדה מובא לעניין חוות דעת מחלקת שימור. הוועדה מאשרת את הבינוי המוצע על אף החריגה המוצעת מתכנית 9988. הוועדה מעודדת בינוי ורואה את הבקשה כראויה תכנונית הן לעניין גובה הבניין המוצע והן לעניין מספר יחידות הדיור המוצעות. כמו כן מדובר בבקשה שתואמת להוראות תכנית 10038 ותמ"א 38 שפורסמה ולא הוגשו לה התנגדויות. להלן התיקונים לבקשה: מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן כמותר עפ"י תכנית 9988 (10 מ"ר למחסן ולדירה מעל 150 מ"ר עד 10% מהשטח העיקרי של הדירה) חדר טכני אין מניעה לאשר מכוח תכנית 9988 המתירה חדרים טכניים בשטח של עד 30 מ"ר. בתכנית הנ"ל מוצעים שטחים טכניים על סך 31.27 מ"ר(ללא חדר טרפו). חריגה של 1.27 מ"ר. יש לצמצם. 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 בהתאם להוראות תכנית 9988. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 5. פתרון אשפה – התקבל אישור מח' תברואה – מוצג בהרמוניקה פתרון עבור 2 מכלים בנפח 1000 ל' כל אחד כנדרש. מיקום פתרון התברואה הינו בהתאם להוראות תכנית 9988 בניצב לרחוב. 6. גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. 7. בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון,		

לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המרביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי חצי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. עצים להשלים סקר עצים. עצים אשר אינם נחוצים לעקירתם יוותרו על כנם. נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובתוכנים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להציג את מיקום הדודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
המלצה המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין חוות דעת מחלקת שימור. התקבלה חו"ד מחלקת השימור בתאריך 27.6.2023 : הבקשה המצורפת לתכנית זו – נדחית. בניגוד להחלטת ועדה השימור – הבניה החדשה אינה תואמת את הוראות הבינוי והעיצוב של תכנית המתאר התקפה 9988 לשכונת רחביה וחורגת בין היתר בקווי בניין תכסית ואחוזי הבניה המותרים כמפורט בחו"ד מהנדס העיר מתאריך 8.12.2022. יש לציין כי מדיניות מהנדס העיר הינה כי במבנים בני יחידה אחת אין צורך לתמרץ את ההריסה ובניה מחדש באופן שיאפשר חריגה מתכנית 9988 שהנה תכנית שימור בעיר	10/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

ההיסטורית. ע"פ הוראות תכנית 9988 כל היתר בניה חדשה מובא להתייחסות מחלקת השימור ולכן על אף שמדובר בבנייה חדשה, נעיר כי היא אינה ראויה ואינה תואמת לסביבתה. תכנית רחביה המקורית נבנתה בין היתר על בסיס ערכים מודרניים של קווים נקיים וצמחיה בוגרת. הבקשה המוצעת מדרגת את המבנה בנסיגות כה רבות דווקא כלפי פינת הרחבות שהיא הנקודה המשמעותית ביותר במרחב ומייצרת פגיעה באופי השכונה. לאחר ניסיון תיאום תכנוני הובהר למחלקה כי היזם אינו מוכן לשנות את התכנון כלל ולכן הבקשה מוגשת בהמלצה לדחייה. ככל וירצה/יידרש לתאם תכנון הבניין מחדש, יש להתייחס בפרט לנושא המרפסות סוכה בחזית ראשית דרומית המתקבל מדירוג הקומות שאינו אופייני לסגנון הבניה הבינלאומי המייחד את שכונת רחביה – מתחם היסטורי לשימור. התקבלה חו"ד משפטית לעניין הבנייה בדירוג מאת דני ליבמן ובה נאמר כי ניתן לאפשר בנייה בדירוג לפי התכנית אך לא חייבים לאשר. יש לועדה שיקול דעת בנושא ומחלקת השימור יכולה להמליץ מה מתאים כל עוד אין פגיעה בזכויות הבנייה. התאמת הבקשה לתכנית 9988 התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 אשר מהווה את מדיניות התכנון בשכונת רחביה בנושאים הבאים: מוצעת חריגה בהיקף של כ-47.09% מזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית 9988. מוצעת חריגה של בין 1 מ' ל 2 מ' מקווי הבניין בכל חזיתות המבנה. מוצעת חריגה בנושא תכסית הבינוי בהיקף של כ-12.47%. לא מוצעת נסיגה מלאה בקומה אחרונה כנדרש בתכנית רחביה. חריגה מהוראות הפיתוח והשמירה על החצרות הקדמיות. במסגרת הבקשה מוצעת חפירה תחת החצר הקדמית לצורך הקמת החניון. יחד עם זאת, מוצעת כלפי רח' אלפסי אדמה גננית בעומק של כ-3'. בשל תנאי המגרש ועל מנת לאפשר פתרון כניסה לחניה בצורת רמפה שהינה עדיפה על פני פתרון של מעלית חנייה, ניתן לאפשר חפירה זו. לא קיימת הצדקה לאפשר חריגה מהיקף הבינוי שנקבע בתכנית רחביה, שכם בתחום החלקה קיימת יח"ד באזור שבו ערכי הקרקע הינם מהגבוהים בעיר. לאור זאת, יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית רחביה, מלבד נושא החפירה בתחום החצר הקדמית. 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 ולדירה מעל 150 מ"ר עד 10% מהשטח העיקרי של הדירה) חדר טכני אין מניעה לאשר מכוח תכנית 9988 המתירה חדרים טכניים בשטח של עד 30 מ"ר. בתכנית הנ"ל מוצעים שטחים טכניים על סך 31.27 מ"ר(ללא חדר טרפו). חריגה של 1.27 מ"ר. יש לצמצם. 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 בהתאם להוראות תכנית 9988. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 5. פתרון אשפה – התקבל אישור מח' תברואה – מוצג בהרמוניקה פתרון עבור 2 מכלים בנפח 1000 ל' כל אחד כנדרש. מיקום פתרון התברואה הינו בהתאם להוראות תכנית 9988 בניצב לרחוב. 6. גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. 7. בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון, לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המרביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי חצי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. עצים שכונת רחביה הינה שכונת גנים וקיימת חשיבות ברמה השכונתית על שמירת העצים ככל הניתן לצורך שמירת אופי השכונה. בניגוד לכך, במסגרת הבקשה מוצעים לעקירה כל העצים הקיימים בתחום החלקה. לצורך שמירה על ערך זה, יש להתאים את הבקשה בנושא קווי הבניין להוראות תכנית רחביה וע"י כך ניתן לצמצם את היקף עקירת העצים. יש להשלים סקר עצים. עצים אשר אינם נחוצים לעקירתם יוותרו על כנם. נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. גג הבניין		

- יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתיכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להציג את מיקום הדודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים חו"ד מחלקת שימור התקבלה חו"ד מחלקת השימור בתאריך 27.6.2023 : הבקשה המצורפת לתכנית זו – נדחית. בניגוד להחלטת ועדה השימור – הבניה החדשה אינה תואמת את הוראות הבינוי והעיצוב של תכנית המתאר התקפה 9988 לשכונת רחביה וחורגת בין היתר בקווי בניין תכנית ואחוזי הבניה המותרים כמפורט בחו"ד מהנדס העיר מתאריך 8.12.2022. יש לציין כי מדיניות מהנדס העיר הינה כי במבנים בני יחידה אחת אין צורך לתמרץ את ההריסה ובניה מחדש באופן שיאפשר חריגה מתכנית 9988 שהנה תכנית שימור בעיר ההיסטורית. ע"פ הוראות תכנית 9988 כל היתר בניה חדשה מובא להתייחסות מחלקת השימור ולכן על אף שמדובר בבנייה חדשה, נעיר כי היא אינה ראויה ואינה תואמת לסביבתה. תכנית רחביה המקורית נבנתה בין היתר על בסיס ערכים מודרניים של קווים נקיים וצמחיה בוגרת. הבקשה המוצעת מדרגת את המבנה בנסיגות כה רבות דווקא כלפי פינת הרחבות שהיא הנקודה המשמעותית ביותר במרחב ומייצרת פגיעה באופי השכונה. לאחר ניסיון תיאום תכנוני הובהר למחלקה כי היזם אינו מוכן לשנות את התכנון כלל ולכן הבקשה מוגשת בהמלצה לדחייה. ככל וירצה/יידרש לתאם תכנון הבניין מחדש, יש להתייחס בפרט לנושא המרפסות סוכה בחזית ראשית דרומית	02/07/2023	חוות דעת תכנונית

המתקבל מדירוג הקומות שאינו אופייני לסגנון הבניה הבינלאומי המייחד את שכונת רחביה – מתחם היסטורי לשימור. התקבלה חו"ד משפטית לעניין הבנייה בדירוג מאת דני ליבמן ובה נאמר כי ניתן לאפשר בנייה בדירוג לפי התכנית אך לא חייבים לאשר. יש לועדה שיקול דעת בנושא ומחלקת השימור יכולה להמליץ מה מתאים כל עוד אין פגיעה בזכויות הבנייה. חו"ד מתכננת המחוז לא התקבלה חוות דעת בהתאם לזמן הנדרש ע"פ תכנית 10038 למתן חוות הדעת. על כן, ניתן לקדם את הבקשה. חו"ד הסדרי תנועה מוצעות 8 יח"ד חדות להן דרושים 14 מקומות חניה ע"פ תקן. בתכנית מוצעים 15 מקומות חניה, מקום חניה 1 עודף. מחלקת הסדרי תנועה לא מתנגדת לתכנית. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרון. התאמת הבקשה לתכנית 9988 התכנון המוצע חורג מתכנית המתאר 9988 אשר מהווה את מדיניות התכנון בשכונת רחביה בנושאים הבאים : מוצעת חריגה בהיקף של כ-47.09% מזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית 9988. מוצעת חריגה של בין 1 מ' ל 2 מ' מקווי הבניין בכל חזיתות המבנה. מוצעת חריגה בנושא תכסית הבינוי בהיקף של כ-12.47%. לא מוצעת נסיגה מלאה בקומה אחרונה כנדרש בתכנית רחביה. חריגה מהוראות הפיתוח והשמירה על החצרות הקדמיות. במסגרת הבקשה מוצעת חפירה תחת החצר הקדמית לצורך הקמת החניון. יחד עם זאת, מוצעת כלפי רח' אלפסי אדמה גננית בעומק של כ-3'. בשל תנאי המגרש ועל מנת לאפשר פתרון כניסה לחניה בצורת רמפה שהינה עדיפה על פני פתרון של		

מעלית חנייה, ניתן לאפשר חפירה זו. לא קיימת הצדקה לאפשר חריגה מהיקף הבינוי שנקבע בתכנית רחביה, שכם בתחום החלקה קיימת יח"ד באזור שבו ערכי הקרקע הינם מהגבוהים בעיר. לאור זאת, יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית רחביה, מלבד נושא החפירה בתחום החצר הקדמית. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית 9988, כל זאת מלבד החריגות האמורות לעיל. קווי בניין הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים ע"פ תכנית רחביה 9988 ב 2 מ' לכיוון רחוב אלפסי ורחבו רשב"א ו-1 מ' ביחס לחזית אחורית ביחס לרחוב אלפסי 2 מ' כלפי החזית האחורית ביחס לרחוב רשב"א – מדובר על חריגה בחלק הצפון מזרחי של החזית. למרות האמור לעיל, הבינו המוצע הינו בתחום קווי בניין לפי 10038, 3 מטרים לחזית קדמית לכיוון רחובות אלפסי ורשב"א, ו 2 מטרים לחזיתות צידיות. שטחי הבנייה המוצעים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות מכוח 10038 הינו 1080.05 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 1066.16 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות לא מוצעות מרפסות זיו בבקשה. מוצעות רק מרפסות גג. אין מניעה לאשר. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן כמותר עפ"י תכנית 9988 (10 מ"ר למחסן ולדירה מעל 150 מ"ר עד 10% מהשטח העיקרי של הדירה) חדר טכני אין מניעה לאשר מכוח תכנית 9988 המתירה חדרים טכניים בשטח של עד 30 מ"ר. בתכנית הנ"ל מוצעים שטחים טכניים על סך 31.27 מ"ר(ללא חדר טרפו). חריגה של 1.27 מ"ר. יש לצמצם. 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 בהתאם להוראות תכנית 9988. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.		

4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 5. פתרון אשפה – התקבל אישור מח' תברואה – מוצג בהרמוניקה פתרון עבור 2 מכלים בנפח 1000 ל' כל אחד כנדרש. מיקום פתרון התברואה הינו בהתאם להוראות תכנית 9988 בניצב לרחוב. 6. גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. 7. בתכנית מוצע קו בניין תת קרקעי אפס עבור בניית החניון, לכן לפי תכנית 9988, 50% מהשטחים בחלקה שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המרביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בנייה תת קרקעית מתחתיהם כלל. ייתרת השטח הפנוי מבנייה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי חצי מטר לפחות מעל לפני תקרת הבטון, וזאת כדי לאפשר נטיעת עצים בגבולות החלקה. עצים שכונת רחביה הינה שכונת גנים וקיימת חשיבות ברמה השכונתית על שמירת העצים ככל הניתן לצורך שמירת אופי השכונה. בניגוד לכך, במסגרת הבקשה מוצעים לעקירה כל העצים הקיימים בתחום החלקה. לצורך שמירה על ערך זה, יש להתאים את הבקשה בנושא קווי הבניין להוראות תכנית רחביה וע"י כך ניתן לצמצם את היקף עקירת העצים. יש להשלים סקר עצים. עצים אשר אינם נחוצים לעקירתם יוותרו על כנם. נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתיכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להציג את מיקום הדודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות.		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ויח"ד אחת, ובניית מבנה חדש בן 5 קומות עבור 8 יח"ד - מעל קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הקלה מקו בנין קדמי לכיוון דרום בחזית לרחוב אלפסי, ולכיוון מערב בחזית לרחוב רשב"א - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038	21/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו בנין צידי לכיוון צפון ולכיוון מזרח - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 הקלה בקווי בנין תת קרקעיים לבניית חניה בקו 0 - בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38, ובהתאם לסעיף 4.1.2. ה 2. בתב"ע 9988 הקלה מקו בנין קדמי לכיוון מערב בחזית לרחוב רשב"א - עבור בניית חדר שנאים בהתאם לדרישת חברת חשמל הקלה מתכסית הבינוי וזכויות הבניה המותרת בתב"ע 9988 - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניה ללא נסיגה מלאה בחזית קדמית בקומה חמישית - בהתאם לסעיף 4.1.2. ז ס"ק 4 בתב"ע 9988 בנית מחסנים בגודל של עד 8% משטח העיקרי - בהתאם לסעיף 4.1.2. ד 4. ס"ק ב בתב"ע 9988 בניית דירה בגודל של מעבר ל 160 מ"ר - בהתאם לסעיף 4.1.2. י"א ס"ק 1. הקמת תחנת מעלון במפלס הגג - .		

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
	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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	14
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	15
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המלצה המחלקה

לאשר את הבקשה בתנאים.

אין מניעה לאשר את תוספת השטחים הנ"ל.

השטח העיקרי המוצע הינו במסגרת הסל זכויות שניתן בשלב תכנון עיר ואין חריגה בשטחים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2011/0581.02</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	הקמת גדר בידי רשות רישוי בשטח ציבורי, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, (התקנת מצללה (פרגולה, תוספת בניה בשטח עד 25 מ"ר בקרקע
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בית עלמין
מהות בקשה	תוספת מבנה שירותים עבור מבקרי ההיכל כולל פתרון הנגשה, שינויים ותוספות גידור היקפי, תוספת פרגולה, תוספת מדרגות ישיבה על גבי מדרגות קיימות, תוספת דלת כניסה בפנים ההיכל.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משרד הבטחון משרד הביטחון
עורך הבקשה	אדריכל קימל איתן
מתכנן השלד	מהנדס שטינברג חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 0, הר הרצל

גוש	חלקה	בשלמות
30345	39	כן
30345	40	כן
30345	41	כן
30345	64	כן
30345	65	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30345	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30345	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30345	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30345	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30345	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30345	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30345	תחילת תוקף	16/07/1959			
314708	אושרה	27/10/2015			

תאור הבקשה

ת.ב. 20.5810/1120 – הקמת מבנה שירותים, פיתוח ופרגולה בהר הרצל

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

מוצעת בקשה להקמת מבנה שירותים למבקרי ההיכל והנגשה, מדרגות פיתוח, פרגולה, טריבונוט ישיבה וגדרות.

מיקום התכנית: גו"ח 30345/64,39,40,41 בהר הרצל.

בעלויות:

בעלות רמ"י – התקבלה חתימתם ע"ג התכנית.

התקבלה חתימת מיופה כוח מטעם משרד הבטחון כמבקש הבקשה.

הקלות:

אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי.

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה להיתר בתנאים מוצעת בקשה להקמת מבנה שירותים למבקרי ההיכל והנגשה, מדרגות פיתוח, פרגולה, טריבונוט ישיבה וגדרות. בגו"ח 30345/64,39,40,41 חלה תכנית מתאר המייעדת את המגרשים לשמורת טבע ושטח לבית קברות בהתאם לתיק מידע מס' 2023/5410.00 אשר ניתן בתאריך 02.03.2023 וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר. מבנה השירותים המוצע ומדרגות הפיתוח לצורך הנגשה מוצעים בשטח המיועד לבית קברות וכן טריבונוט ישיבה ע"ג מדרגות קיימות, פרגולה וגדרות מוצעות מזכוכית מוצעים בשטח המיועד לשמורות טבע. עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "שמורות טבע" – ייעור, חקלאות וגננות: ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצע בשמורות הטבע באישורה של הוועדה המקומית. עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "בתי קברות" – בתי קברות... מונומנטים: ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצעים בשימושים הנ"ל

באישורה של הוועדה המקומית. במכתב שהתקבל ממנהל מחלקת מידע מ. גרשוני בתאריך 2/5/2011 בשלב מתן היתר מקורי לבקשה מס 2011/0581 צוין כי בניית אתר הנצחה מותרת ע"פ התוכנית וכי אין אפשרות לסמן קווי בניין במקום בו אין כל הנחיה שכזו ולכן אין צורך בסימון זה. אין מניעה לאשר את השטחים הכרוכים בני"ל עבור מבנה השירותים וכן את נגישות המבנה מדרגות הפיתוח, טריבונוט ישיבה וגדרות הזכוכית, בנוסף התקבל אישור אדרי' העיר עבור הבקשה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 314708 תחילת תוקף : 27/10/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה להיתר בתנאים מוצעת בקשה להקמת מבנה שירותים למבקרי ההיכל והנגשה, מדרגות פיתוח, פרגולה, טריבונוט ישיבה וגדרות. בגו"ח 30345/64,39,40,41 חלה תכנית מתאר המייעדת את המגרשים לשמורת טבע ושטח לבית קברות בהתאם לתיק מידע מס' 2023/5410.00 אשר ניתן בתאריך 02.03.2023 וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר. מבנה השירותים המוצע ומדרגות הפיתוח לצורך הנגשה מוצעים בשטח המיועד לבית קברות וכן טריבונוט ישיבה ע"ג מדרגות קיימות, פרגולה וגדרות מוצעות מזכוכית מוצעים בשטח המיועד לשמורות טבע. עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "שמורות טבע" – ייעור, חקלאות וגננות : ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצע בשמורות הטבע	10/09/2024	חוות דעת תכנונית

באישורה של הוועדה המקומית. עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "בתי קברות" – בתי קברות... מונומנטים : ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצעים בשימושים הנ"ל באישורה של הוועדה המקומית. במכתב שהתקבל ממנהל מחלקת מידע מ. גרשוני בתאריך 2/5/2011 בשלב מתן היתר מקורי לבקשה מס 2011/0581 צוין כי בניית אתר הנצחה מותרת ע"פ התוכנית וכי אין אפשרות לסמן קווי בניין במקום בו אין כל הנחיה שכזו ולכן אין צורך בסימון זה. חוו"ד מחלקות העיריה חוו"ד הסדרי תנועה : ל"ר. חוו"ד מח' דרכים : ל"ר. חוו"ד איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חוו"ד אגף שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים. חוו"ד תברואה : ל"ר. חוו"ד אדריכל העיר : לאשר את הבקשה.		

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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור מכון התקנים	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	שפ"ע - תנאים להיתר - 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 198,289 ש"ח בעבור שימור העצים 2. תשלום היטל כספי בסך	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוו"ד והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים

מוצעת בקשה להקמת מבנה שירותים למבקרי ההיכל והנגשה, מדרגות פיתוח, פרגולה, טריבונות ישיבה וגדרות.

בגו"ח 30345/64,39,40,41 חלה תכנית מתאר המייעדת את המגרשים לשמורת טבע ושטח לבית קברות בהתאם לתיק מידע מס' 2023/5410.00 אשר ניתן בתאריך 02.03.2023 וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר.

מבנה השירותים המוצע ומדרגות הפיתוח לצורך הנגשה מוצעים בשטח המיועד לבית קברות וכן טריבונות ישיבה ע"ג מדרגות קיימות, פרגולה וגדרות מוצעות מזכוכית מוצעים בשטח המיועד לשמורות טבע.

עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "שמורות טבע" – ייעור, חקלאות וגננות : ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצע בשמורות הטבע באישורה של הוועדה המקומית.

עפ"י רשימת השימושים המופיעים בתכנית המתאר לירושלים תחת "בתי קברות" – בתי קברות... מונומנטים : ניתן להציע שטחים בבניינים הכרוכים לשימוש המוצעים בשימושים הנ"ל באישורה של הוועדה המקומית.

במכתב שהתקבל ממנהל מחלקת מידע מ. גרשוני בתאריך 2/5/2011 בשלב מתן היתר מקורי לבקשה מס 2011/0581 צוין כי בניית אתר הנצחה מותרת ע"פ התוכנית וכי אין אפשרות לסמן קווי בניין במקום בו אין כל הנחיה שכזו ולכן אין צורך בסימון זה.

אין מניעה לאשר את השטחים הכרוכים בנ"ל עבור מבנה השירותים וכן את נגישות המבנה מדרגות הפיתוח, טריבונות ישיבה וגדרות הזכוכית, בנוסף התקבל אישור אדר' העיר עבור הבקשה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2022/0414.00</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בנין ובניית צמד מבני מגורים חדשים במסגרת תמ"א 38-ב ו-10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עפ"י יפוי כוח עו"ד אורי לומברוזו
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הטייסים 31 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	91	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959	91	אזור מגורים 1..	1423
3963	תחילת תוקף	01/11/1990	91	אזור מגורים מיוחד	1423
3963	תחילת תוקף	01/11/1990	91	אזור מגורים מיוחד	1423

תאור הבקשה

ת.ב. 22/414 רחוב הטייסים 31 – תמ"א 38

גוש : 30102

חלקה : 91

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות בעל 12 יח"ד והקמת 2 בניינים, האחד בן 6 קומות והשני בן 5

קומות מעל 2 קומות חניה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 12 יח"ד בבניין הצפוני בן 6 הקומות ו14 יח"ד בבניין הדרומי בן 5 קומות. סה"כ 26 יח"ד ל2 הבניינים.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 7.95 - קומת חניה (2-) - מוצעות 24 חניות, 27 מחסנים, שטחי מעבר, 2 חדר מדרגות ו21 מעליות. הקומה הנ"ל הינה משותפת ל2 הבניינים.

מפלס 4.20 - קומת חניה (1-) - מוצעות 16 חניות, שטחי מעבר, 2 חדר מדרגות ו21 מעליות. הקומה הנ"ל הינה משותפת ל2 הבניינים.

מפלס 0.00 קומת קרקע - בקומה זו מציעים 2 בניינים המופרדים ע"י פיתוח שטח. בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלס 3.94 +, קומה א' - בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלס 7.32 +, קומה ב' - בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. לכל היח"ד ב2 הבניינים מוצעות מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלסים 10.70 + קומה ג' - בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. לכל היח"ד ב2 הבניינים מוצעות מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלסים 14.08 + קומה ד' - בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. לבניין הצפוני מוצעות מרפסות זיז ושירות עבור כל היח"ד. בבניין הדרומי מוצעות מרפסות גג ושירות עבור כל היח"ד. זהו מפלסו האחרון של הבניין הדרומי. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלס 17.46 + קומה ה' - מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"ד עבור הבניין הצפוני בלבד. מוצעים לו בנוסף מעברים וחדר מדרגות. בבניין הדרומי מוצע יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות.

מפלס 20.84 + מפלס עליית גג - מוצעת יציאה דרך חדר מדרגות לגג טכני עבור הבניין הצפוני.

לא נמצא היתר להקמת הבניין.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 3963 משנת 1990 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד. התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר 62. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מחלקת תכנון עיר בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך		
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 (מבנה בגובה של 6 קומות) הינם 4 מטרים בחזית קדמית ו 3 מטרים ביתר החזיתות. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 2162.5 מ"ר , מוצע 1079.89 מ"ר . מוצע כמותר. שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. כנדרש. שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר. כנדרש. שטח מחסנים עומד ב 8%. כנדרש. מחסנים מוצעים 27 מחסנים בקומת חניה (2-) במפלס 7.95-. ישנם 27 מחסנים עבור 26 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם מחסן אחד. מרפסות מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יח"ד. אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות. עצים יש לסמן עצים בוגרים בתחום החלקה ולהוסיף חו"ד שפי"ע	11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לעניין עקירת ו/או העברת עצים בתחום החלקה. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש. גדרות גובה גדרות לא יעלו על 1.20 מ'. תשתיות יש להציג מיקום צובר גז וגמל מים על גבי התכניות. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3963 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חו"ד הנדסית	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

התקבלה בתאריך 8.9.2015 ולפיה אין מניעה לקדם את הבקשה. יש לציין כי אישור מהנדס תמ"א שניתן הינו מלפני 8 שנים מהרמוניקה שהוגשה בשנת 2014 ולא ניתן לדעת האם מדובר באותה תכנית המוצגת במחלקת הרישוי. חו"ד שימור לא התקבלה התייחסות מחלקת השימור, לא בחו"ד תכנון ולא במערכת התנאים. בחו"ד מחלקת תכנון רשום כי מחלקת שימור מאשרת את הבקשה וכי יש לשמר עצים בוגרים בחלקה ולשמור על גובה גדרות המופיע בהיתר. חו"ד הסדרי תנועה אין התנגדות לתכנית. עבור 26 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 מוצעים 40 מקומות חניה ע"פ תקן בתחום החלקה. תנאי למתן היתר הוא הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרור לתכנית. חוות דעת וועדה מחוזית לא התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה זו. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר החלקה נמצאת מחוץ לתחום תכנית המושבות. מדיניות התכנון המתגבשת לאזור הינה עד 6 קומות(תכנית רסקו). חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת בניין קיים בן 3 קומות, 12 יח"ד ובניית מבנים בני 5-6 קומות בהם 26 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.		

הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל-1.5 מ' בחזית המזרחית(אחורית) ובחזית הצפונית(צידית). הקלה בדבר בניית חדר אשפה מעבר לקווי הבניין הצפון מערב החלקה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038(מבנה בגובה של 6 קומות) הינם 4 מטרים בחזית קדמית ו3 מטרים ביתר החזיתות. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 2162.5 מ"ר , מוצע 1079.89 מ"ר . מוצע כמותר . שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. כנדרש. שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר. כנדרש. שטח מחסנים עומד ב-8%. כנדרש. מחסנים מוצעים 27 מחסנים בקומת חניה (2-) במפלס 7.95-. ישנם 27 מחסנים עבור 26 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם מחסן אחד. מרפסות מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יח"ד. אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות. עצים יש לסמן עצים בוגרים בתחום החלקה ולהוסיף חו"ד שפ"ע לעניין עקירת ו/או העברת עצים בתחום החלקה.		

מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש. גדרות גובה גדרות לא יעלו על 1.20 מ'. תשתיות יש להציג מיקום צובר גז וגמל מים על גבי התכנית. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע) לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3963 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חוו"ד הנדסית התקבלה בתאריך 8.9.2015 ולפיה אין מניעה לקדם את הבקשה. יש לציין כי אישור מהנדס תמ"א שניתן הינו מלפני 8 שנים מהרמוניקה שהוגשה בשנת 2014 ולא ניתן לדעת האם מדובר באותה תכנית המוצגת במחלקת הרישוי. חוו"ד שימור לא התקבלה התייחסות מחלקת השימור, לא בחוו"ד תכנון ולא במערכת התנאים. בחוו"ד מחלקת תכנון רשום כי מחלקת שימור מאשרת את הבקשה וכי יש לשמר עצים בוגרים בחלקה ולשמור על גובה גדרות המופיע בהיתר. חוו"ד הסדרי תנועה אין התייחסות מחלקת הסדרי תנועה במערכת התנאים. בחוו"ד תכנון עיר מצוין כי תוש"יה מאשרת את הבקשה. תנאי למתן היתר הוא הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה.	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת וועדה מחוזית לא התקבלה התייחסות הוועדה המחוזית לבקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת בניין קיים בן 3 קומות, 12 יח"ד ובניית מבנים בני 5-6 קומות בהם 26 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל1.5 מ' בחזית המזרחית(אחורית) ובחזית הצפונית(צידית). הקלה בדבר בניית חדר אשפה מעבר לקווי הבניין הצפון מערב החלקה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038(מבנה בגובה של 6 קומות) הינם 4 מטרים בחזית קדמית ו3 מטרים ביתר החזיתות. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2א 2162.5 מ"ר , מוצע 1079.89 מ"ר . מוצע כמותר. שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. כנדרש. שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר. כנדרש. שטח מחסנים עומד ב8%. כנדרש. מחסנים מוצעים 27 מחסנים בקומת חניה (2-) במפלס 7.95-. ישנם 27 מחסנים עבור 26 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם מחסן אחד. מרפסות מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד.		

שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יחיד. אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות. עצים יש לסמן עצים בוגרים בתחום החלקה ולהוסיף חו"ד שפ"ע לעניין עקירת ו/או העברת עצים בתחום החלקה. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8% כנדרש. גדרות גובה גדרות לא יעלו על 1.20 מ'. תשתיות יש להציג מיקום צובר גז וגמל מים על גבי התכניות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע) לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים הבקשה תובא לדיון ..	30/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3963 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

חוו"ד הנדסית התקבלה בתאריך 8.9.2015 ולפיה אין מניעה לקדם את הבקשה. יש לציין כי אישור מהנדס תמ"א שניתן הינו מלפני 8 שנים מהרמוניקה שהוגשה בשנת 2014 ולא ניתן לדעת האם מדובר באותה תכנית המוצגת במחלקת הרישוי. חוו"ד שימור לא התקבלה התייחסות מחלקת השימור, לא בחוו"ד תכנון ולא במערכת התנאים. בחוו"ד מחלקת תכנון רשום כי מחלקת שימור מאשרת את הבקשה וכי יש לשמר עצים בוגרים בחלקה ולשמור על גובה גדרות המופיע בהיתר. חוו"ד הסדרי תנועה אין התייחסות מחלקת הסדרי תנועה במערכת התנאים. בחוו"ד תכנון עיר מצוין כי תושביה מאשרת את הבקשה. תנאי למתן היתר הוא הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה. חוות דעת וועדה מחוזית לא התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת בניין קיים בן 3 קומות, 12 יח"ד ובניית מבנים בני 5-6 קומות בהם 26 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל-1.5 מ' בחזית המזרחית(אחורית) ובחזית הצפונית(צידית). הקלה בדבר בניית חדר אשפה מעבר לקווי הבניין הצפון מערב החלקה. קווי בניין		

קווי הבניין לפי 10038(מבנה בגובה של 6 קומות) הינם 4 מטרים בחזית קדמית ו 3 מטרים ביתר החזיתות. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 2162.5 מ"ר , מוצע 2161.49 מ"ר . מוצע כמותר. שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. כנדרש. שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר. כנדרש. שטח מחסנים עומד ב 8%. כנדרש. מחסנים מוצעים 27 מחסנים בקומת חניה (2-) במפלס 7.95-. ישנם 27 מחסנים עבור 26 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם מחסן אחד. מרפסות מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יח"ד. אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות. עצים יש לסמן עצים בוגרים בתחום החלקה ולהוסיף חו"ד שפ"ע לעניין עקירת ו/או העברת עצים בתחום החלקה. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		

מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש. גדרות גובה גדרות לא יעלו על 1.20 מ'. תשתיות יש להציג מיקום צובר גז וגמל מים על גבי התכניות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
הריסת בנין קיים בן 3 קומות, 12 יח"ד ובניית מבנים בני 5-6 קומות ובהם 26 יח"ד בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל 1.5 מ בחזית המזרחית (אחורית) ובחזית הצפונית (צידית) - הקלה בדבר בניית חדר אשפה מעבר לקווי בניין בצפון מערב החלקה. -	07/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
16	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
17	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

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

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

קווי בניין

קווי הבניין לפי 10038 (מבנה בגובה של 6 קומות) הינם 4 מטרים בחזית קדמית ו 3 מטרים ביתר החזיתות.

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 2162.5 מ"ר, מוצע 1079.89 מ"ר. מוצע כמות.

שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. כנדרש.

שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר. כנדרש.

שטח מחסנים עומד ב 8%. כנדרש.

מחסנים

מוצעים 27 מחסנים בקומת חניה (2-) במפלס 7.95-.

ישנם 27 מחסנים עבור 26 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם מחסן אחד.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א.

שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד.

שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יח"ד.

אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות.

עצים

יש לסמן עצים בוגרים בתחום החלקה ולהוסיף חו"ד שפ"ע לעניין עקירת ו/או העברת עצים בתחום החלקה.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש.

גדרות

גובה גדרות לא יעלו על 1.20 מ'.

תשתיות

יש להציג מיקום צובר גז וגמל מים על גבי התכנית.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0021.00</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 תוספות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בית בשדרות המאירי 12 בע"מ ע"י יהודה סילבר
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

שד המאירי 12, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	94	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1196	תחילת תוקף	20/08/1964			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0021.00 רחוב שד' המאירי 12 – תמ"א 38/1

גוש : 30157

חלקה : 94

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק מבנה קיים בן 4 קומות בחצאי מפלסים מעל קומת מרתף חלקית ובו 14 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד.

סה"כ 6.5 קומות מעל קומת מרתף ו- 24 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע ומעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים.

קומת כניסה ומחסנים – מפלס -2.55 - -1.02 – מוצע מחסנים במקום שטחים המתייתרים, שטחי מילוי ותחת שטחי הרחבות.

קומת קרקע – מפלס +0.00 - +1.53 – מוצע תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 הרחבת מרפסות זיז קיימות, תוספת מרפסות, ריצופי חצרות ופיתוח שטח.

קומה א' – מפלס +3.06 - +4.59 – מוצע תוספות ל- 3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, מרפסות זיז חדשות והרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ב' – מפלס +6.12 - +7.65 – מוצע תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, מרפסות זיז חדשות והרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ג' – מפלס +9.18 - +10.71 – מוצע תוספות ל- 3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, מרפסת זיז חדשה והרחבת מרפסות זיז קיימות.

קומה ד' מפלס +12.24 - +13.94 – מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד חדשות ומרפסות זיז וגג.

קומה ה' מפלס +15.81 - +17.51 – מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד חדשות ומרפסות זיז וגג.

קומה ו' מפלס +20.94 – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד חדשות ומרפסות זיז וגג.

קומת גג מפלס +22.71 – מוצע פתחי יציאה לגג שטוח משותף מגרם מדרגות משותף.

היתר בניה מקורי : 1963/479.00. התקבל תשריט בית משותף משנת 1964.

היתרים נוספים : 2010/0512.00 – תוספת בניה לדירות משנת 2012.

רקע סטטוטורי :

במגרש חלקה תוכנית מס' 1196 משנת 1964 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 2.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת דניאל פרוינד בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות : מוצע תוספת של 10 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 16 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה כלל. חו"ד תכנון עיר לנושא חניה : לא הוצע פתרון חניה כלל למבנה. על פניו, אין מניעה מהתקנת מכפיל או משליש בפינה הצפון מזרחית למבנה. ישנו הגיון תכנוני לתכנון מכפיל/משליש שכן המבנה נמוך ממפלס רחוב המאירי ובעל קומת מחסנים בקומת הקרקע. ניתן לנצל את הטופוגרפיה במגרש לפתרון חניה מינימלי. לא הוצגה חלופה כזו באמתלה כי אין די מקום. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. קומות קיימות במפלס קומה א' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים אשר ניתן לאשר מכוח סעיפים 4.1.2.1(2)א' + ד') אשר נדרש ששטחי ההרחבות יהיו למלוא גובה האגף וכן ניתן לאשר השלמת בינוי תחת מרחבים מוגנים ע"כ אין מניעה לאשר. במפלס קומה ג' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית (דירה 14) מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים ולא ניתן לאשר מכוח סעיפים 4.1.2.1(2)א' + ד'). לא ניתן לאשר שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 – ניתן להציע שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים כחלק משטחי בניה המותרים ב- 2.5 קומות חדשות. וכן בהתאם להיתר בניה בתיק 10/512 עבור הרחבות בדירה 14 אושרו שטחים כמרפסות גג/שירות ומופיעות בתכנית כשטח עיקרי קיים – יש לחשב שטחים אלו כשטחים עיקרי מוצע כחלק מ- 25 מ"ר המותרים. מוצע הפיכת שטחי שירות קיימים לשטחים עיקריים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי מוצע. קומות חדשות קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטח קומה טיפוסית בעקבות נסיגות המוצעות במפלסים החדשים ולא	לצורך השלמת תנאים לדיון

פורסמה על כך הקלה ע"כ יש לבטל נסיגות ולצמצם שטחים עד למחצית משטח קומה טיפוסית. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה, הוצגו 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. חו"ד תכנון לגובה קומה : בשל החריגה ממדיניות הגובה האיזורית, גובה הקומות החדשות יהיה בהתאמה לקיים ולא כפי שמוצג בגבהים משתנים. גובה נטו לקומה יהיה בהתאמה לקיים. לא תותר קומה אחרונה מוגבהת. גובה הקומה יהיה בהתאם לקומות התחתונות. לא יותר חלל בגובה כפול לשם גישור על הבדלי המפלסים בין שני אגפי הבניין (הצפוני והדרומי). מחסנים קיים מחסן 1 ומוצעים 23 מחסנים בשטחי קירות יורדים ובשטחי מילוי קיימים – בשטח של עד 20 מ"ר – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה. יש לציין שטח של כל מחסן. יש לציין גובה מחסנים בתכנית 2.20 h. יש לצמצם רוחב חלונות למחסנים ל- 0.80 מ' כמותר. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. יש להציג מידות אורך ורוחב מלאות בכל המרפסות. חו"ד תכנון עיר למרפסות : מרפסת סוכה פינתית בדירות 11, 8 (חזית אחורית) אינן במיקום סביר. הוספת מרפסות אלו מייצרת חזית לא אחידה. כמו כן, מרפסת דירה 11, על אף כי מצויין כי זו מרפסת סוכה – היא אינה כזו שכן היא מקורה בקומות שמעל. לדירות שתי מרפסות נוספות פרט לאלו וניתן לתכנן סוכות לשתי הדירות גם ללא		

המרפסות הפינתיות. חיבור המרפסות בחזית האחורית אל חצרות פרטיות אינו סביר ואינו מקובל. ניתן לאשר מרפסת או גינה עד 12 מ"ר בלבד. בכל מקרה לא תותר הגבהת הקרקע בחצר לטובת חצר. נגישות יש להגיש אישור מורשה נגישות. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לתכנן 2 מתקני אשפה נוספים בהתאם לדרישת תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. ניקוז מי נגר עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי חלחול כנדרש. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 5 התנגדויות. עיקרי התנגדויות להלן: התנגדות עבור ממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין מצד צפון מזרח. הפיכת מרפסות השירות לשטח עיקרי והוספת מרפסות זיז עליהן. אנו בעלי 2 דירות בבניין המבוקש, נסחמות לנו זרימת השמש והאוויר בסלון, מטבח וב2 מרפסות, אנחנו לא מקבלים מרפסות סוכה בשונה מכל דיירי הבניין. רוצים שיוך מחסנים ובאופן		

שווינוני בשטח המשותף. עד היום לא זכינו לפגישה עם אדריכלית היום. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1196 תחילת תוקף : 20/08/1964 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות : מוצע תוספת של 10 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 16 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה כלל. חו"ד תכנון עיר לנושא חניה : לא הוצע פתרון חניה כלל למבנה. על פניו, אין מניעה מהתקנת מכפיל או משליש בפינה הצפון מזרחית למבנה. ישנו הגיון תכנוני לתכנון מכפיל/משליש שכן המבנה נמוך ממפלס רחוב המאירי ובעל קומת מחסנים בקומת הקרקע. ניתן לנצל את הטופוגרפיה במגרש לפתרון חניה מינימלי. לא הוצגה חלופה כזו באמתלה כי אין די מקום. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה היות ולא נמצא פתרון חניה, במידה ויהיה שינוי תנועתי + פיזית יש לפנות חזרה למח' דרכים.	11/08/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש צורך במתקן אשפה עבור 4 עגלות 1000 ליטר ותשלום עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר בשלב קבלת טופס 4. חו"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת השימור: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 23.08.2022 ע"י איתי שרעבי. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הרחבות למבנה קיים וממ"דים ותוספת קומות מגורים במסגרת תמ"א 38-1. תוספת שטח בניה בניה עבור בנית מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% כמותר. הקלה מקו בנין מתאר 62 עבור הבלטת מרפסות זיז. הקלה מקו בנין תמ"א בחזית אחורית עבור בנית עמודת ממ"דים. הקלה בדבר הבלטת מרפסת מעל 150 ס"מ. בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מס"י יח"ד קיימות 14 מס"י יח"ד מוצעות 10. מס"י קומות קיימות 4 מס"י קומות מוצעות 2.5. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית מערבית – 2 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט עמודת ממ"דים – פורסמה הקלה. מעלית וח. מדרגות מוצע צמצום רוחב מדרגות קיימות עד ל- 90 ס"מ – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כיבוי. מוצעת מעלית פנימית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.		

קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה ואין מניעה לאשר. במפלס קומה א' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים אשר ניתן לאשר מכוח סעיפים 4.1.2.1(2)('א' + ד') אשר נדרש ששטחי ההרחבות יהיו למלוא גובה האגף וכן ניתן לאשר השלמת בינוי תחת מרחבים מוגנים ע"כ אין מניעה לאשר. במפלס קומה ג' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית (דירה 14) מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים ולא ניתן לאשר מכוח סעיפים 4.1.2.1(2)('א' + ד'). לא ניתן לאשר שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 – ניתן להציע שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים כחלק משטחי בניה המותרים ב- 2.5 קומות חדשות. וכן בהתאם להיתר בניה בתיק 10/512 עבור הרחבות בדירה 14 אושרו שטחים כמרפסות גג/שירות ומופיעות בתכנית כשטח עיקרי קיים – יש לחשב שטחים אלו כשטחים עיקרי מוצע כחלק מ- 25 מ"ר המותרים. מוצע הפיכת שטחי שירות קיימים לשטחים עיקריים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי מוצע. קומות חדשות קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 8 יח"ד – 4 יח"ד בכל מפלס סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטח קומה טיפוסית בעקבות נסיגות המוצעות במפלסים החדשים ולא פורסמה על כך הקלה ע"כ יש לבטל נסיגות ולצמצם שטחים עד למחצית משטח קומה טיפוסית. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר.		

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה, הוצגו 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. חו"ד תכנון לגובה קומה : בשל החריגה ממדיניות הגובה האיזורית, גובה הקומות החדשות יהיה בהתאמה לקיים ולא כפי שמוצג בגבהים משתנים. גובה נטו לקומה יהיה בהתאמה לקיים. לא תותר קומה אחרונה מוגבהת. גובה הקומה יהיה בהתאם לקומות התחתונות. לא יותר חלל בגובה כפול לשם גישור על הבדלי המפלסים בין שני אגפי הבניין (הצפוני והדרומי). קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. מוצעות מרפסות גג בבקשה – אין מניעה לאשר. מחסנים קיים מחסן 1 ומוצעים 23 מחסנים בשטחי קירות יורדים ובשטחי מילוי קיימים – בשטח של עד 20 מ"ר – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה. יש לציין שטח של כל מחסן. יש לציין גובה מחסנים בתכנית 2.20 h. יש לצמצם רוחב חלונות למחסנים ל- 0.80 מ' כמותר. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. יש להציג מידות אורך ורוחב מלאות בכל המרפסות. חו"ד תכנון עיר למרפסות :		

מרפסת סוכה פינתית בדירות 11, 8 (חזית אחורית) אינן במיקום סביר. הוספת מרפסות אלו מייצרת חזית לא אחידה. כמו כן, מרפסת דירה 11, על אף כי מצויין כי זו מרפסת סוכה – היא אינה כזו שכן היא מקורה בקומות שמעל. לדירות שתי מרפסות נוספות פרט לאלו וניתן לתכנן סוכות לשתי הדירות גם ללא המרפסות הפינתיות. חיבור המרפסות בחזית האחורית אל חצרות פרטיות אינו סביר ואינו מקובל. ניתן לאשר מרפסת או גינה עד 12 מ"ר בלבד. בכל מקרה לא תותר הגבהת הקרקע בחצר לטובת חצר. נגישות יש להגיש אישור מורשה נגישות. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לתכנן 2 מתקני אשפה נוספים בהתאם לדרישת תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. ניקוז מי נגר עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי חלחול כנדרש. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 5 התנגדויות. עיקרי התנגדויות להלן : התנגדות עבור ממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין מצד צפון מזרח. הפיכת מרפסות השירות לשטח עיקרי והוספת מרפסות זיז	

עליהן. אנו בעלי 2 דירות בבניין המבוקש, נסחמות לנו זרימת השמש והאוויר בסלון, מטבח וב2 מרפסות, אנחנו לא מקבלים מרפסות סוכה בשונה מכל דיירי הבניין. רוצים שיוך מחסנים ובאופן שוויוני בשטח המשותף. עד היום לא זכינו לפגישה עם אדריכלית היום. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
הרחבות למבנה קיים וממ"דים ותוספת קומות מגורים במסגרת תמ"א 38-1 - תוספת שטח בניה בניה עבור בניה ממ"דים עד 20 מ"ר במקום 8% כמות - הקלה מקו בנין מתאר 62 עבור הבלטת מרפסות זיז - הקלה מקו בנין תמ"א בחזית אחורית עבור בניה עמודת ממ"דים - הקלה בדבר הבלטת מרפסת מעל 150 ס"מ -	24/07/2023	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
	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
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	15
	דרכים - אין התנגדות בכפוף לאישור הסדרי תנועה. במידה ויהיה שינוי תנועת+פיזי - יש להפנות אלינו בחזרה.	16

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

המלצת אגף הרישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

חוו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות :

מוצע תוספת של 10 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 16 מ"ח. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה כלל.

חוו"ד תכנון עיר לנושא חניה : לא הוצע פתרון חניה כלל למבנה. על פניו, אין מניעה מהתקנת מכפיל או משליש בפינה הצפון מזרחית למבנה. ישנו הגיון תכנוני לתכנון מכפיל/משליש שכן המבנה נמוך ממפלס רחוב המאירי ובעל קומת מחסנים בקומת הקרקע. ניתן לנצל את הטופוגרפיה במגרש לפתרון חניה מינימלי. לא הוצגה חלופה כזו באמתלה כי אין די מקום.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חוו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה.

קומות קיימות

במפלס קומה א' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים אשר ניתן לאשרם מכוח סעיפים 4.1.2.1(2)א' + ד') אשר נדרש ששטחי ההרחבות יהיו למלוא גובה האגף וכן ניתן לאשר השלמת בינוי תחת מרחבים מוגנים ע"כ אין מניעה לאשר.

במפלס קומה ג' קיים 3 יח"ד בקומה, בדירה מזרחית (דירה 14) מוצע מעבר ל- 25 מ"ר המותרים 25 מ"ר נוספים ולא ניתן לאשרם מכוח סעיפים 4.1.2.1(2)א' + ד'). לא ניתן לאשר שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 – ניתן להציע שטחים המוצעים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים כחלק משטחי בניה המותרים ב- 2.5 קומות חדשות. וכן בהתאם להיתר בניה בתיק 10/512 עבור הרחבות בדירה 14 אושרו שטחים כמרפסות גג/שירות ומופיעות בתכנית כשטח עיקרי קיים – יש לחשב שטחים אלו כשטחים עיקרי מוצע כחלק מ- 25 מ"ר המותרים.

מוצע הפיכת שטחי שירות קיימים לשטחים עיקריים – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי מוצע.

קומות חדשות

קומה ו' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטח קומה טיפוסית בעקבות נסיגות המוצעות במפלסים החדשים ולא פורסמה על כך הקלה ע"כ יש לבטל נסיגות ולצמצם שטחים עד למחצית משטח קומה טיפוסית.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – אין מניעה לאשר.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה, הוצגו 4 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר.

חוו"ד תכנון לגובה קומה : בשל החריגה ממדיניות הגובה האיזורית, גובה הקומות החדשות יהיה בהתאמה לקיים ולא כפי שמוצג בגבהים משתנים. גובה נטו לקומה יהיה בהתאמה לקיים. לא תותר קומה אחרונה מוגבהת. גובה הקומה יהיה בהתאם לקומות התחתונות. לא יותר חלל בגובה כפול לשם גישור על הבדלי המפלסים בין שני אגפי הבניין (הצפוני והדרומי).

מחסנים

קיים מחסן 1 ומוצעים 23 מחסנים בשטחי קירות יורדים ובשטחי מילוי קיימים – בשטח של עד 20 מ"ר – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה.

יש לציין שטח של כל מחסן.

יש לציין גובה מחסנים בתכנית 2.20 h.

יש לצמצם רוחב חלונות למחסנים ל- 0.80 מ' כמותר.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

יש להציג מידות אורך ורוחב מלאות בכל המרפסות.

חוו"ד תכנון עיר למרפסות :

מרפסת סוכה פינתית בדירות 8, 11 (חזית אחורית) אינן במיקום סביר. הוספת מרפסות אלו מייצרת חזית לא אחידה. כמו כן, מרפסת דירה 11, על אף כי מצויין כי זו מרפסת סוכה – היא אינה כזו שכן היא מקורה בקומות שמעל. לדירות שתי מרפסות נוספות פרט לאלו וניתן לתכנן סוכות לשתי הדירות גם ללא המרפסות הפינתיות.

חיבור המרפסות בחזית האחורית אל חצרות פרטיות אינו סביר ואינו מקובל. ניתן לאשר מרפסת או גינה עד 12 מ"ר בלבד.

בכל מקרה לא תותר הגבהת הקרקע בחצר לטובת חצר.

נגישות

יש להגיש אישור מורשה נגישות.

תברואה

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לתכנן 2 מתקני אשפה נוספים בהתאם לדרישת תברואה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

ניקוז מי נגר

עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול – יש להציג חישוב מי חלחול כנדרש.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 5 התנגדויות.

עיקרי התנגדויות להלן:

התנגדות עבור ממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין מצד צפון מזרח.

הפיכת מרפסות השירות לשטח עיקרי והוספת מרפסות זיז עליהן.

אנו בעלי 2 דירות בבניין המבוקש, נסחמות לנו זרימת השמש והאוויר בסלון, מטבח וב2 מרפסות, אנחנו לא מקבלים מרפסות סוכה בשונה מכל דיירי הבניין. רוצים שיוך מחסנים ובאופן שוויוני בשטח המשותף. עד היום לא זכינו לפגישה עם אדריכלית היזם.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2024/0088.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנית בנין חדש לפי תמ"א 38.2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אפלקר ערן
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יצחק בלזר 3 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	107	לא
30086	108	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30086	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30086	תחילת תוקף	16/07/1959	107	אזור מגורים 3	
ג30086	תחילת תוקף	16/07/1959	108	אזור מגורים 3	
402784	תחילת תוקף	10/08/2019			
402784	תחילת תוקף	10/08/2019	1	מגורים ב	397
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994	107ב	אזור מגורים מיוחד	
4383	תחילת תוקף	28/10/1994	108	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/88 רחוב בלזר 3 – תמ"א 38

גוש : 30086

חלקה : 329

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות לכיוון רחוב בלזר וקומה אחת לכיוון רחוב אפרים אורבך. שניהם בעלי גג רעפים. המבנים משמשים לישיבה לא יח"ד כלל. קיימת חצר פנימית עם עצים בוגרים תוך שמירה על קירות לשימור. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים וגג רעפים לשימוש מגורים. מוצעות 24 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע לשימור קירות לכיוון רחוב בלזר ואפרים אורבך וכן שימור החצר הפנימית.

מפלס 3.63 - קומת מחסנים – קומה תת קרקעית ובה מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד. מוצעים 17 מחסנים חדשים, חדר מערכות טכניות, חדר מדרגות חדש ומעלית. מוצעים שטחי מעבר.

מפלסים 0.83-, 0.02-, 0.00 קומת קרקע – מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעת שמירה של החצר הפנימית ומיקום מערכות טכניות בה וכן שימור של הקירות בחזית קדמית לרחוב בלזר ולרחוב אפרים אורבך. מוצע חדר מדרגות המשכי לחדש מקומת המחסנים.

מפלס 3.45+ קומה א' – מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס 6.60+ קומה ב' – מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס 9.75+ קומה ג' – מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס 12.90+ קומת חלל גג רעפים – מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות גג. מוצע אזור חלל טכני עבור מערכות מיזוג ודודי שמש.

קיים תיק תיעוד לפיו הבניין הוקדם בשנת 1920.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 4383 משנת 1994 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3. בנוסף קיימת תכנית 402784 משנת 2019 אשר מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב' ומטרתה איחוד חלקות 107 ו108 בגוש 30086, היקף זכויות ע"פ תכנית 4383. הוראות בכין בינוי וחזיתות לשימור. 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	בדיקת המלצה
10/09/2024	

המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור, מאור). 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.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4383 תחילת תוקף : 28/10/1994 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 1.1.2024. חו"ד שימור החלטת ועדת שימור מספר 99 מתאריך 18.6.2023 הינה לאשר את הבקשה בתנאים : בקומה א' יש להציע מרפסות אופייניות בתיאום מחלקת השימור ולא מרפסת ארוכה ורציפה שאינה אופיינית לבינוי בשכונה. בנוסף יש להוריד את המעקה דמי בכל המרפסות. יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש בקני"מ 1:20	08/08/2024	חוות דעת תכנונית

ולהטמיעו בהרמוניקה. בהרמוניקה המוגשת בקומות א'-ג' מוצע ממ"ד בחזית לרחוב בלזר. על החלון להיות מוארך בהתאם לסגנון האופייני לשכונה. יתואם מול מחלקת השימור. יש להוסיף להרמוניקה תכנית גגות וחתך ב-ב(דרך המדרגות). יש לסמן את החזית לשימור בסגול בשני החתכים. בחצר הפנימית כיום נראה כי קיימים עצים בוגרים ללא שהוגש סקר עצים בעניינם. לא ברור האם מיועדים לעקירה/העתקה/שמירה. יש להבהיר נושא זה. יש להציע נטיעה חלופית של עץ בוגר בבית ישראל או במע"ר צפון בתיאום עם מחלקת שפ"ע. חדר תברואה ומערכות טכניות ישולבו ככל הניתן בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. תנאים למתן היתר בנייה : יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל ע"פ הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י האדריכל. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת שימור. אישור לתיק תיעוד במחלקת השימור ולהתייחס בתיק התיעוד לעצים קיימים. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להרמוניקה. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור. על גבי ההרמוניקה שהוגשה למחלקת הרישוי, נראה כי הנחיות ודרישות מחלקת השימור הוטמעו בה והתקבל אישור ממחלקת השימור על ההרמוניקה המתוקנת. חו"ד הועדה המחוזית ע"פ סעיף 4.1.2.2 יש לקבל התייחסות הועדה המחוזית לבניין המוצע להריסה בתחום העיר ההיסטורית. לאחר 45 ימים מיום ההודעה למתכננת המחוז, לא התקבלה התייחסות.		

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוות דעת מאת המחלקה להסדרי תנועה מאת שעיו גאולה בתאריך 14.3.2023 : אין התנגדות לתכנית. עבור 23 יח"ד דרוש 11 מקומות חניה ע"פ תקן שימור. ע"פ תב"ע 4383 אין צורך במתן פתרון חניה לחלקה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא מוצעת חניה. קיימת בעיית גישה לחלקה – רחובות צרים מאוד. ע"פ תקן יש לתת 23 מקומות חניה, אך יש פטור מחניות ע"פ תב"ע 4383. מומלץ לפטור מחניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מע"ר צפון – בינוי בן 4 קומות עם גג רעפים לא מוגבה. התכנית המוצעת תואמת את מדיניות מע"ר צפון במספר קומות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים + גג רעפים לשימוש מגורים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק בניין מפני רעידות אדמה. הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים. הקלה בדבר מרפסות זיו מעל דרך. הקלה מקו בניין לכיוון החזית הצפונית לבנייה בקו רפס בהתאם למבנים ברחוב. בניית 23 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמותר. הקלה בגבר בניית 24 יח"ד חדשות. קווי בניין קווי הבניין ע"פ תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. קווי הבניין המצעים בתכנית הינם :		

קו בניין 0 לרחוב בלזר ע"פ קונטור מבנה היסטורי. קו בניין 0 לרחוב אורבך חצי החזית ע"פ קונטור מבנה היסטורי וחצי השלמה לפי 50% היושבים בקו 0 במקטע רחוב זה – פורסמה הקלה לעניין זה. קווי בניין צידיים 0 – אופייני לבנייה הטורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין למעט מרפסות להן פורסמה הקלה וייבחנו בהתאם. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 1256.15 מ"ר , שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1233.66 מ"ר . מוצע כמותר. מחסנים מוצעים 17 מחסנים בקומת המרתף. לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ'. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות ולהראות כי שטח מחסן אינו עולה על 20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בחזיתות לכיוון רחוב בלזר ואורבך מעל דרך מחוץ לקווי בניין. במגרש חלה תכנית 4383 הכפופה לתכנית המתאר ולפיה ניתן להציע מרפסות מעל דרך בעומק של 50 ס"מ ובפרסום הקלה עד לעומק של 1.2 מ'. פורסמה הקלה לנושא זה והמרפסות המוצעות אינן עוברות את עומק ה-1.2 מ' המותרים. בנוסף תוקנו הערות מחלקת השימור לעניין המרפסות הארוכות והן צומצמו בהתאם עוד לפני המעבר למחלקת הרישוי. עצים ע"פ תצלום אוויר קיימים עצים בחלקה. יש לפרט במלל ובצילומים את כל העצים בחלקה ולצרף בהרמוניקה. יש לקבל חו"ד מחלקת שפ"ע. יש להבהיר התייחסות עתידית לעצים. נדרש לתכנן חצר עם קרקע טבעית לשימור העצים הבוגרים בתיאום עם אגרונום. יש לסמן בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח כל העצים בסימון מבא"ת. תברואה יש לשלם השתתפות בדחסנית 30,000 חצי ממחיר רכישת הדחסנית בשלב קבלת תעודת גמר.		

תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חדר טרפו ע"פ חו"ד חברת החשמל נדרש חדר טרפו והוא יוקם וימוקם בכתובת צומת רחוב חבקוק-מאה שערים ע"ח היזם. חדר הטרפו מוצעת בצומת הרחובות בשטח ציבורי ביעוד דרך ויש צורך בקבלת חו"ד תוש"יה ומחלקת נכסים. התקבלה התייחסות מחלקת נכסים לעניין העמדת חדר הטרפו בתחום יעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים: "אין אישור נכסים במקרקעין שאינם מוסדרים ואינם רשומים עד לאחר רישום המקרקעין. יש ליזום מפת הסדר או רישום ראשון של המקרקעין. מבחינה תכנונית, אנו לא תומכים כלל בתפיסת הקרקע הציבורית. עמדתנו כי יש למצוא פתרונות בתחום המגרש". תנאי למתן היתר הינו בניית חדר טרפו תת קרקעי עם מופע מינימלי כלפי הרחוב. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
הריסת מבנה קיים והקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים + קומת גג רעפים לשימוש מגורים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים הקלה בדבר מרפסות זיו מעל דרך הקלה מקו בנין לכוון החזית הצפונית לבניה בקו אפס בהתאם למבנים ברחוב. בניית 23 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמות. הקלה בדבר בניית 24 יח"ד חדשות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	15
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	16
	לתכנן חדר טרפו' בהתאם לחו"ד חברת חשמל וקבלת אישור תוש"יה ומחלקת נכסים למיקום	17
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	18
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	19
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	20
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	21
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.	22
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.	23
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	24

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור, מאור).

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 לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2024/0075.00</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמא 38 הריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פילץ יעל
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	15
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

החלוץ 36, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
א0911	תחילת תוקף	25/12/1994			

תאור הבקשה

ת.ב. 24/75 - רחוב החלוץ 36 - תמ"א 2/38

גוש : 30159

חלקה : 6

מהות הבקשה :

בקשה להריסה פנימית של מבנה היסטורי קיים חד קומתי ובו יח"ד אחת, חיזוק המבנה לשימור ותוספת ממ"ד למבנה. והקמת מבנה מגורים נוסף בן 4 קומות בכל חתך ובו 26 יח"ד מעל קומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

קומת מרתף מפלס -2.80

מוצעת קומת מחסנים וחדר טכני.

קומת קרקע מפלס 0.00

מוצע חיזוקים למבנה היסטורי קיים, מוצעת קומה חדשה ובה 5 יח"ד, מחסן ופיתוח שטח.

קומה א' מפלסים +3.50 - +4.32

מוצע במפלס +4.32 הריסה פנימית של מבנה היסטורי קיים, חיזוקים ותוספת ממ"ד. ומוצעת קומה חדשה במפלס +3.50 ובה 6 יח"ד חדשות ומרפסות זיז.

קומה ב' מפלס +7.00

מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ג' מפלס +10.50

מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ד' מפלס +14.00

מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 3 יח"ד ומרפסות זיז כולל מרפסת גג משותף עם בריכת שחיה.

קומת הגג מפלס +17.50

מוצע פתח יציאה מגרם מדרגות משותף לחלל גג שטוח ובו מערכות טכניות.

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין - מועד הקמת המבנה : בהתאם לחו"ד שימור המבנה הוקדם בשלבים בין השנים 1911-1939.

לא נמצאו היתרים נוספים באתר העירוני בחלקה.

מצב סטטוטורי :

במקום חלה תכנית מס' 0911 משנת 6119 הכפופה למתאר - התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

מידע קודם

מתאריך	מדיקת המלצה
11/09/2024	

המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים חוו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה. התוכנית נדחית מהסיבות הבאות : מוצע תמ"א 2-38 פינני בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת והוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מס' יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל. חוו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה : למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. תנאי להיתר אישור סופי של מח' דרכים. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר. יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2. חוו"ד מח' תכנון עיר : התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש ונוסף	תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

הכולל 26 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב- 4 קומות, כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור. לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד. יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמהיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות – התמהיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר. יש להציג מס' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו- 2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע – בהתאם לתכנית 0911 א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני חורגים מ- 8% המותרים – ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל- 8% המותרים. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') לציין שטח של כל מחסן. להציג מידות מלאות של מחסנים. לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יח"ד. מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר . חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיז בחריג מקו בנין – יש לבטל עמודת מרפסות. הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'.		

יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל. לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפ"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית. גדרות חו"ד תכנון עיר : גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' תברואה חו"ד תברואה : טרם התקבלה. מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 . להציג חישוב לעניין זה. נגישות כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית. התנגדויות		

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : - התנגדות המנהל קהילתי : חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמהיל של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכוונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה. - לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים. - חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים את המציאות, התכנית המוצעת אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מס' יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א0911 תחילת תוקף : 25/12/1994	30/07/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה. התוכנית נדחית מהסיבות הבאות : מוצע תמ"א 2-38 פינוי בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת והוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מס' יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל. חו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה : למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד הנדסית – התקבלה ע"י איתי שרעבי בתאריך 24.11.2023. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה בתנאים להיתר. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. תנאי להיתר אישור סופי של מח' דרכים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה. חו"ד וועדה מחוזית – לא התקבלה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בניין קיים תוך שימור המעטפת ובניית מבנה בן 6 קומות מעל קומת מחסנים - ובו 26 יח"ד בהתאם לתכנית 10038.		

הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל-1.5 מטר - שיפור אדריכלי. קוויבניין קווי הבניין בהתאם ל תכנית 10038 הינם : קו בניין קדמי ואחורי – 3 מ'. קו בניין צידיים – 2 מ' הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים – קיימות מרפסות זיו המוצעות בחריגה מקו בניין מזרחי – נדרש לצמצם. התאמת הבקשה למדיניות : חו"ד תכנון עיר : תוכנית המוצעת תואמת ל מדיניות תכנית 16000 לשכונת בית הכרם ב מדיניות ב אחוזי הבנייה המרביים ובמספר הקומות המוצע של 4 בכל חתך. התכנית חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון , אך היא עושה זאת על מנת לשמר את המבנה ההיסטורי ולא להזיזו ממקומו. קווי הבניין המוצעים הינם מקובלים. שטחי הבנייה המוצעים שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר. יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2. חו"ד מח' תכנון עיר : התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש ו נוסף הכולל 2 6 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב- 4 קומות , כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור. לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד. יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמהיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות – התמהיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל		

של 80 מ"ר. יש להציג מס' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו- 2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע – בהתאם לתכנית 0911א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני חורגים מ- 8% המותרים – ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל- 8% המותרים. לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ') לציין שטח של כל מחסן. להציג מידות מלאות של מחסנים. לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יח"ד. מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר . חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיז בחריג מקו בנין – יש לבטל עמודת מרפסות. הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'. יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל. לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית. פיתוח שטח חוו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו		

ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפ"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית . גדרות חו"ד תכנון עיר : גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' תברואה חו"ד תברואה : טרם התקבלה. מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 . להציג חישוב לעניין זה. נגישות כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : התנגדות המנהל קהילתי : חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמחיל של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכוונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה. לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים.		

חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים את המציאות, התכנית המוצעת אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מסי יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת בניין קיים תוך שימור המעטפת ובניית מבנה בן 6 קומות מעל קומת מחסנים ובו 26 יח"ד בהתאם לתמא הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל 5 מ"מ.	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	16
	תנאי לקבלת היתר אישור סופי של מח' דרכים.	17
	בתיאום עם עורכי הבקשה, נקבע כי הבניה תיעשה בהנפה וללא מעבר כלים כבדים דרך גן העשרים. יש להציג למח	18
	תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות ו	19
	היות ומתוכננת ממ"ד בחלקו האחורי של המבנה, ותוספת של מבנה חדש סמוך למבנה לשימור יש לקבל חו"ד של מה	20
	כפוף לאישור שימור סופי - חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.	21
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.	22

23	בכפוף לאישור שימור סופי - לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
24	בכפוף לאישור שימור סופי - לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
25	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

המלצת האגף לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

המלצת אגף הרישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה.

התוכנית נדחית מהסיבות הבאות: מוצע תמ"א 2-38 פינוי בינוי לבניין לשימור בעל יח"ד אחת והוספת בניין מגורים חדש צמוד אליו בעל 26 יח"ד חדשות. האזור הינו תקן חניה גבוהה וגם אחרי הקלה של שימור לטובת 27 יח"ד יש להוסיף 27 מקומות חניה. לא קיימת גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ולכן לא מוצע פתרון חניה. שכונת בית הכרם ורח' החלוץ בפרט סובלת ממצוקת חניה קשה ולהוסיף מס' יח"ד כגדול ללא מתן פתרון חניה אינו מקובל.

חו"ד מח' תכנון עיר לנושא חניה: למגרש יינתן פטור מחניה כיוון שאין גישה לרכב לחלקה והתכנית מציעה דירות קטנות בלבד.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. תנאי להיתר אישור סופי של מח' דרכים.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה.

שטחי הבנייה המוצעים

שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 988.5 מ"ר.

שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 886.55 מ"ר.

יש לחשב את השטחים הקיימים לשימור כשטחים עיקריים מוצעים ולהוכיח כי לא קיימת חריגה מסך הזכויות המותרים מכוח תמ"א 38/2.

חו"ד מח' תכנון עיר :

התכנית מבקשת לשמר מבנה היסטורי קיים בחלקה ולהוסיף לו ממ"ד. בנוסף, התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים חדש ונוסף הכולל 26 יח"ד בגודל ממוצע של 45 (כולל ממ"ד) ב- 4 קומות, כאשר יח"ד הבודדת במבנה לשימור היא יח"ד היחידה שהיא גדולה, התכנית אינה כוללת פתרונות חנייה על אף תוספת משמעותית של יח"ד לאזור.

לאור החשיבות של שמירה מלאה על הבניין הקיים בחלקה והמבטים מגן העשרים לבניין ההיסטורי, נבחרה חלופה המציעה את הבניין החדש בחלק הדרומי של הבניין בלבד.

יש לצמצם את מספר יח"ד באמצעות הצגת תמהיל מגוון של גודלי יח"ד בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית האב לשכונת בית הכרם 16000 ולאור מאפייני הביקושים בשכונת בית הכרם הכוללים גם משפחות צעירות – התמהיל יציג לפחות 20% יח"ד בגודל של 80 מ"ר.

יש להציג מס' יח"ד בהתאם לדרישת מח' התכנון ולהציג טבלה בהרמוניקה.

שטחי שירות

שטחי שירות מוצעים עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות.

מחסנים

מוצעים 21 מחסנים בקומת המרתף ו- 2 מחסנים נוספים בקומת הקרקע – בהתאם לתכנית 0911א סך שטחי שירות המותרים עבור אחסנה וחדרים טכניים הינם 8% מהשטחים המירביים, שטחי אחסנה המוצעים כולל חדר הטכני חורגים מ- 8% המותרים – ע"כ יש לצמצם את שטחי האחסנה וחדר הטכני בקומת המרתף עד ל- 8% המותרים.

לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ')

לציין שטח של כל מחסן.

להציג מידות מלאות של מחסנים.

לבטל שטח מחסן בקומת קרקע בתוך שטח המבנה, המוצע אינו מקובל.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בעומק עד 2 מ' ובתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב ממוצע של עד 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר לכל יח"ד.

מוצעת מרפסת גג משותף – אין מניעה לאשר .

חזית מזרחית מוצע עמודת מרפסות זיז בחריג מקו בנין – יש לבטל עמודת מרפסות.

הפרדה בין מרפסות יש לצמצם עד ל- 1.8 מ'.

יש לבטל מעקות זכוכית למרפסות ולהציג מעקות מסגרות כמקובל.

לבטל מרפסת בצורת ר בפינה דרום מזרחית.

פיתוח שטח

ח"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

ח"ד תכנון עיר לעניין עצים : כחלק מבדיקה שבוצעה באגף רישוי, נמצא כי נעקרו שישה עצים בוגרים בחלקה ללא אישור. יש לתאם נטיעת עצים בוגרים חדשים (לפחות 6) בתיאום מול שפ"ע. יש להקפיד על נטיעת בחזית גן העשרים ובחזית מערבית.

גדרות

ח"ד תכנון עיר :

גובה הגדר כלפי גן העשרים לא יעלה על גובה הגדר הקיימת

גובה הגדרות כלפי מגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ'

תברואה

ח"ד תברואה : טרם התקבלה.

מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038. להציג חישוב לעניין זה.

נגישות

כתנאי להיתר יוגש אישור מורשה נגישות ע"ג התכנית.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות :

- התנגדות המנהל קהילתי : חריגה מתכנית האב 16000, התנגדות לבינוי המסיבי הפונה לגן העשרים ההיסטורי, פגיעה בעצים, תמהיל של 26 יח"ד במבנה זה וללא גישה לחלקה מעורר מפגע שכוונתי וסכנה להולכי הרגל היות והבניה תבוצע בהנפה מעל גן העשרים, התעלמות בתכנית מבור מים היסטורי, מצוקת חניה.

- לא קיימת גישה לרכב ובניה ללא חניה וקיימת מצוקת חניה, העברת מטען בהנפה מסכנת חיים. התכנון וגדלי הדירות לא מתאימים לסביבה, נכרתו עצים ללא היתר, קירבה רבה לבניין המתנגדים, חסימת אור ואוויר, סיכון בניין המתנגדים ופגיעה באיכות החיים.

- חריגה מהוראות תכנית 10038, הצגת פרטים שאינם משקפים את המציאות, התכנית המוצעת

אינה יכולה להיחשב כתמ"א 38, מס' יח"ד מוצע בלתי סביר, פרסום שגוי, פגיעה בפרטיות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2024/0057.00</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובנית בניין חדש במסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קאהן זאב אליהו
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושוע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אברבנאל 26, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	177	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30039ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0057.00 רחוב אברבנאל 26 – תמ"א 38/2

גוש : 30039

חלקה : 177

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות בקיר משותף עם חלקה גובלת והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 5 יח"ד בבניין החדש במקום 3 יח"ד קיימות.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 6.90 - קומת מרתף – מוצע חדר שנאים וקמות חניה ובה 6 מק"ח ומעלית רכב.

מפלס 3.50 - קומת מרתף – מוצע בחלק הדרומי של המבנה קומת חניה ובה 4 מק"ח ומעלית רכב, ובחלקו הצפוני של המבנה מוצע דופלקס של יח"ד מס' 1 באזור ע"י חצרות אנגליים ומחסנים.

מפלס 0.00 קומת הקרקע – מוצעת יח"ד אחת (בדופלקס עם קומת מרתף), פיתוח שטח ומעלית רכב.

מפלס +3.50 קומה א' – מוצעת יח"ד אחת ומרפסת גג וזיז.

מפלס +7.00 קומה ב' - מוצעת יח"ד אחת ומרפסת זיז.

מפלס +10.50 קומה ג' - מוצעת יח"ד אחת ומרפסת זיז.

מפלס +14.00 קומה ד' - מוצעת יח"ד אחת ומרפסת גג.

מפלס +17.50 קומת גג – מוצע יציאה לגג מחדר מדרגות משותף. גישה פרטית מדירת גג למרפסת גג וחדר טכני.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. לפי תיק תיעוד מועד הקמת הבניין בשנות ה-20 קומת הקרקע בשנות ה-30 קומה א', שנות ה-40 התווספו 2 חדרים בגג והושלמה קומת הגג בנות ה-70.

היתרי בנייה נוספים :

תיק 57/383.00 בשנת 1958 הופק היתר בניה לתוספות.

תיק 57/383.01 לא הופק היתר.

תיק 57/383.02 בשנת 1971 הופק היתר בניה לתוספות.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 9988 לרחביה המייעדת את המקום לאזור מגורים ב'.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר.

להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המלצת אגף הרישוי	

לדחות במתכונת המוצעת: נדרש להציג דירות בשטח של עד 160 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 9988 ולהגיש אישורים נדרשים עבור מס' יח"ד מעודכן. בנוסף הבקשה נדחית לצורך השלמת תנאים חוו"ד מח' הסדרי תנועה המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית. תנאי לקבלת היתר: הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. חוו"ד תכנון עיר לעניין חניה: הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב. יש להטמיע טבלת מאזן חנייה. יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים. מובא להכרעת וועדה חוו"ד תכנון לעניין חניה חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חוו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה. קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבינוי בחלקה המיצרנית בלבד. יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר. גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש.		

יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 אחוזי בנייה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש. ק ווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר. תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם. מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988 יש לצמצם יח"ד בבניין לשטח מכסימלי של עד 160 מ"ר לכל יח"ד. שטחים שטחי שירות : מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע. מחסנים מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר. יש לציין שטח של כל מחסן. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מרפסות מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי.		

תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חו"ד תכנון : יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות. יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח , 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. ו – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה. יש לאשר בקשה במח' שפ"ע. פיתוח שטח הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב) . ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית. תנאי לקבלת היתר : הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב. יש להטמיע טבלת מאזן חנייה. יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים. מובא להכרעת וועדה חו"ד תכנון לעניין חניה חו"ד הנדסית – ל"ר מוצעת הריסה מלאה.	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה. קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבינוי בחלקה המיצרנית בלבד. יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר. גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש. יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 אחוזי בנייה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש. ק ווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר. תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם. מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988		

יש לצמצם יח"ד בבניין לשטח מכסימלי של עד 160 מ"ר לכל יח"ד. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : 1 הריסת בנין קיים בן 3 קומות והקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף . קומה 3.70 - קומת מגורים, מחסנים וחניה וקומה 6.90 - קומת חניה וחדר טרנספורמציה . בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. קיימות 5 יח"ד , מוצעות 5 יח"ד . 2 הקלה בדבר בניה בקיר משותף בחזית מערבית . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית 4 מ (בפועל בינוי מוצע במרחק של 5.20 מ' מגבול מגרש). חזית אחורית צפונית 3 מ'. חזית צידית מזרחית 2 מ'. חזית צידית מערבית קו בנין 0 בקיר משותף בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38 – פורסמה הקלה. הבינוי המוצע היינו בתוך תחום קווי בניין המותרים למעט חניות תת"ק. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 893.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 891.95 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מוצע חדר שנאים תת"ק בהתאם לדרישת חח"י – אין מניעה לאשר. מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת –		

לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע. מחסנים מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר. יש לציין שטח של כל מחסן. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מרפסות מוצעות מרפסות גג בתחום קו בניין – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חו"ד תכנון: יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות. יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח, 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. ו- 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה. יש לאשר בקשה במח' שפ"ע. פיתוח שטח הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב). ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג	

החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד ידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
1- הריסת בנין קיים בן 3 קומות והקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, קומה 3.70 - קומת מגורים, מחסנים וחניה וקומה 6.90 - קומת חניה וחדר טרנספורמציה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. קיימות 5 יח"ד, מוצעות 5 יח"ד. 2- הקלה בדבר בניה בקיר משותף בחזית מערבית.	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3

4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
5	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
6	אישור פיקוד העורף הג"א
7	אישור שירותי הכבאות
8	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
9	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
16	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
17	תנאי לקבלת היתר: הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.
18	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
19	חוות דעת סופית מחלקת השימור

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המלצת אגף הרישוי

לדחות במתכונת המוצעת: נדרש להציג דירות בשטח של עד 160 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 9988 ולהגיש אישורים נדרשים עבור מס' יח"ד מעודכן.

בנוסף הבקשה נדחית לצורך השלמת תנאים

חו"ד מח' הסדרי תנועה

המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית.

תנאי לקבלת היתר: הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.

חו"ד תכנון עיר לעניין חניה: הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב.

יש להטמיע טבלת מאזן חנייה.

יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים.

מובא להכרעת וועדה חו"ד תכנון לעניין חניה

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה.

חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן:

יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה.

קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבניין בחלקה המיצרנית בלבד.

יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר.

גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש.

יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר.

חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988

אחוזי בנייה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש.

קווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר.

תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם.

מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988

יש לצמצם יח"ד בבניין לשטח מכסימלי של עד 160 מ"ר לכל יח"ד.

שטחים

שטחי שירות:

מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע.

מחסנים

מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר.

יש לציין שטח של כל מחסן.

יש לציין גובה $h = 2.20$ וכן להציג בחתך הנמכה.

מרפסות

מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר.

לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי.

תברואה

חוו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר.

חוו"ד תכנון: יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות.

יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב.

עצים

חוו"ד תכנון עיר לעניין עצים: יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח, 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. 1 – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה.

יש לאשר בקשה במח' שפ"ע.

פיתוח שטח

הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב). ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב).

יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

נגישות

בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2024/0042.00</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38-תוספות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יפ וואו נדל"ן גלעדי חברה
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ישראל גלעדי 8, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30114	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5212	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0042.00 רחוב ישראל גלעדי 8 – תמ"א 38/1

גוש : 30114

חלקה : 12

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים הבנוי בן 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 4 יח"ד

סה"כ 5 קומות מעל קומת מרתף ו- 10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, מוצע הריסת גרם מדרגות פנימי קיים ובנייתו מחדש ע"ח שטחי דירות קיימות והחזרת שטח לדירות במיקום גרם מדרגות הקיים להריסה כולל מעלית פנימית.

קומת מרתף – מפלס 1.50- – מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות, ע"ח שטחים המתייתרים ובשטחי מילוי.

קומת קרקע – מפלס 1.00+ – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי, פיתוח שטח ומתקני חניות.

קומה א' - מפלס 4.06+ – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, כולל תוספת שטח של 7.5 מ"ר לדירה מערבית ע"ח שטחים שנלקחו לטובת גרם מדרגות חדש + תוספת של 2 מ"ר נוספים עד 25 מ"ר המותרים, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז.

קומה ב' - מפלס 7.12+ – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, כולל תוספת שטח של 7.5 מ"ר לדירה מערבית ע"ח שטחים שנלקחו לטובת גרם מדרגות חדש + תוספת של 2 מ"ר נוספים עד 25 מ"ר המותרים, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז.

קומה ג' מפלס 10.18+ – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ד' מפלס 13.24+ – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת גג מפלס 16.30+ – מוצע פתח יציאה לגג משותף מגרם מדרגות משותף ופתחי יציאה למרפסות עבור דירות גג מגרם המדרגות המשותף.

היתר בניה מקורי : מועד הקמת המבנה בשנת בין 1969-1972 ע"פ תצ"א.

לא נמצאו היתרי בניה נוספים.

רקע סטטוטורי :

במגרש חלה תכנית 1721 משנת 76 – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

ותכנית 1721ב משנת 98 עבור הפקעה לטובת דרך.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת ע"י לאה הלל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים חוי"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-(ע"פ סקר העצים שהתקבל עץ 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו. נושא חניה מובא להכרעת הוועדה חוי"ד מחלקת שימור : טרם התקבלה. חוי"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חוי"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חוי"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. מחסנים קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר.	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h. יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות. עצים יש לקבל אישור שפ"ע עבור סקר העצים. תברואה מוצע נישת אשפה מקובל, יש לאשר במח' תברואה. ניקוז מי נגר הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 תחילת תוקף : 25/11/1976 ייעוד הקרקע :	15/07/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1.. חוו"ד אגף הרישוי חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-(ע"פ סקר העצים שהתקבל עץ 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו. נושא חניה מובא להכרעת הוועדה חוו"ד מחלקת שימור : טרם התקבלה. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – תנאי לטופס 4: בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. חוו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 14.06.2023 ע"י איתי שרעבי.		

הקלות תוספת בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבני בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 3 קומות קיימות סה"כ 5 קומות. תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר בחריגה מקו בנין, וכן ריצוף גג למרפסות. בניית ממ"דים בחריגה מקווי בניין. הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה. תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תוספת 4 יח"ד, קיימות 6 יח"ד סה"כ 10 יח"ד. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ' קו בניין קדמי חזית צפונית וצידיים חזיתות מזרחית ומערבית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודת ממ"דים בחזית מערבית – פורסמה הקלה. מעלית ומדרגות מוצע הריסת גרם מדרגות פנימי קיים ובנייתו מחדש ע"ח שטחי דירות קיימות והחזרת שטח לדירות במיקום גרם מדרגות הקיים להריסה כולל מעלית פנימית – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ל- 2 יח"ד קיימות במפלס קומת הקרקע – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר. תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות א' ו- ב' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 ותוספת שטח של 7.5 מ"ר לדירות מערביות ע"ח שטחים שנלקחו לטובת גרם מדרגות חדש + תוספת של 2 מ"ר נוספים עד 25 מ"ר המותרים – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומות ג' - ד' מוצעות קומות חדשות ובהן 4 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה).		

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. ב."שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומת גג : מוצע פתחי יציאה למרפסת גג ולמערכות טכניות מגרם מדרגות המשותף ומרפסות גג פרטיות. מחסנים קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר. לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h. יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות. עצים יש לקבל אישור שפ"ע עבור סקר העצים. תברואה מוצע נישת אשפה מקובל, יש לאשר במח' תברואה. פיתוח שטח הוצגו פתרונות נדרשים עבור גמל מים/גז/חשמל/תקשורת. ניקוז מי נגר הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא		

משטח המגרש. מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 3 קומות קיימות סה"כ 5 קומות תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר ובחריגה מקו בנין, וכן ריצוף גג למרפסת בניית ממ"דים בחריגה מקווי בנין הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה תוספות בניה עפ"י תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תוספת 4 יח"ד, קיימות 6 יח"ד סה"כ 10 יח"ד	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים.	16

17	תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.
18	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת אגף הרישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.

תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה :

מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-(ע"פ סקר העצים שהתקבל עץ 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו.

נושא חניה מובא להכרעת הוועדה

חו"ד מחלקת שימור : טרם התקבלה.

חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה.

מחסנים

קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר.

לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h.

יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר.

מסתורים

יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות.

עצים

יש לקבל אישור שפ"ע עבור סקר העצים.

תברואה

מוצע נישת אשפה מקובל, יש לאשר במח' תברואה.

ניקוז מי נגר

הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0530.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה להריסה ובניה לפי תמ"א 38/2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יסודות שיתוף חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ארד זאב
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	13
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

מסריק 4 , מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30003	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2154	תחילת תוקף	18/09/1980			
2154	תחילת תוקף	18/09/1980	75	אזור מגורים 4 מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/530 רחוב מסריק 4 – תמ"א 38

גוש : 30003

חלקה : 2

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות על גבי קומת מחסנים תת קרקעית וגג רעפים לא מוגבה. המבנה נמצא בתחום העיר ההיסטורית ובעל 2 כניסות ו6 יח"ד בקומה טיפוסית 41 יח"ד בקומת כניסה. סה"כ קיימות 18 יח"ד במבנה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין חדש בן 6 קומות מעל 2.5 קומות תת קרקעיות עבור חניה

ומחסנים. בבניין החדש מוצעות 32 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 8.40- קומת מרתף 3 – מוצעים 18 מחסנים חדשים בשטח משותף אשר הגישה אליהם הינה דרך חדרי מדרגות חדשים ו2 מעליות חדשות, אחד בכל כניסה.

מפלס 5.60- קומת מרתף 2 – מוצעת קומת חניה ובה 19 חניות. מוצעים 4 מחסנים חדשים וחדר טרפו. ירידה לחדר טרפו הינה דרך מדרגות חיצוניות. מוצע המשך לחדרי מדרגות המוצעים בקומת מרתף תחתונה.

מפלס 2.80- קומת מרתף 1 – קומת חניה ובה מוצעות 14 חניות חדשות. מוצעים 10 מחסנים במפלס זה. מוצע חדר טרפו נוסף.

מפלס 0.00 קומת קרקע – קומה חדשה, 2 כניסות. בכל כניסה 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד וחצרות. מוצע לובי עבור כל כניסה עם מעבר לחדר מדרגות ומעלית. בתכנית הפיתוח מוצע חדר אשפה, מדרגות ירידה לחדר טרפו וכן מיקום בלוני גז לכיוון חזית דרומית מזרחית.

מפלס 3.50+ קומה א' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 7.00+ קומה ב' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 10.50+ קומה ג' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 14.00+ קומה ד' – קומה חדשה המחולקת ל2, בכל אדף מוצעות 3 יח"ד הוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. לכל אגף ישנו חדר מדרגות ומעלית בהמשכיות מהמפלסים התחתונים.

מפלס 17.50+ קומה ה' – קומה חדשה ובה 2 יח"ד להן הכניסה מוצעת מחדר מדרגות מזרחי. לכל יח"ד מוצע חדר ממ"ד ומרפסת גג.

מפלס 21.00+ קומת גג – מוצעת יציאה לגג טכני דרך חדרי מדרגות משותפים.

נמצא היתר להקמת הבניין לפיו הבניין נבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20. קיים תיק רישוי במערכת 1963/0743.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 2154 משנת 1980 המייעדת את המקום לאזור מגורים 4. התכנית הנ"ל מסמנת את המבנה כמבנה חריג. התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 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	הכנת המלצה
11/09/2024	

המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדת להשמעת התנגדויות להכרעה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2154 תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד חו"ד הנדסית לא נדרש. מדובר על בקשה להריסה ובנייה ללא אלמנטים לשימור. חו"ד שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין התנגדות להריסה מלאה לבניין קיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים לשימור. חו"ד הועדה המחוזית	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה בתאריך : 28.9.2022 נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריג משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וזאת בהתייחס לגודל המגרש ולמספר יחידות הידור הקיימות וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן : יש לשמור על מרחקים אשר יאפשרו שמירה על עץ מספר 2 ו-14. יש להתאים את קווי הבניין לקווי הבניין הנדרשים לטור ב'. יצוין כי הבקשה המוצעת כוללת עמודות ממ"דים רבות הבולטות ממישור החזית, חלונות ממ"דים כלפי הרחוב וכן מישורים אחרים בולטים. יש לבחון חלופה נוספת המאופיינת בפשטות עיצובית. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה מאת שלומי רוטלוי בתאריך : 28.5.2024 מוצעות 32 יח"ד. ע"פ תקן נדרשים 34 מקומות חניה. מוצע בתכנית 33 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרון. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב מושבות מסמנת את המגרש בייעוד מגורים 2 שימור מרקמי, 150%170 אחוזי בנייה למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים וחניה תת קרקעית. 4-5 קומות, קווי בניין יהיו קדמי לפי הקיים בחורב, צידי 4 מ', אחורי 5 מ'. נמצא כי הבקשה חורגת מהמדיניות לנושא קומות, בקומה אחת ואחוזי בנייה עיליים, 37%. מדובר במבנה גדול ומרובה דיירים (18 יח"ד) במצב הנכנס הממוקם בשטח חלקה גדולה מדונם_1040 מ"ר) אשר מלוא הזכויות מומשו לעניין גובה המבנה ואף בחריגה. כמו כן, בעבר אושרו בקשות מסוג זה לעניין קומות ואחוזי בנייה. לאור עדיפות חלופה של הריסה ובנייה מחדש אשר מאפשרת עמידה בקווי בניין למעט חריגות מינוריות מקווי בניין ע"פ מדיניות ופתרון חניה מלא, ניתן לאשר את הבקשה.		

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. הוספת 14 יח"ד חדשות מעבר ל-18 קיימות – סה"כ 32 יח"ד. הקמת חדר יציאה לגג הקומה אחרונה – בהתאם לדרישות כבאות. הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2 מטרים. בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין. הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי – דרישת חברת החשמל. קווי בניין קווי הבניין המותרים ע"פ 10038 למבנה בן 6 קומות הינם 4 מטרים לחזית קדמית ו-3 מטרים לחזית אחורית וצידית. ישנן חריגות מינוריות מקווי הבניין ע"פ תכנית אב אך הבינוי המוצע בבקשה עומד בקווי בניין מכוח תכנית 10038. בקומות החניה והמחסנים יש לסמן קווי בניין תמ"א ותב"ע. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 2162.6 מ"ר. השטח העיקרי המוצע הינו 2203.42 מ"ר. חריגה של 40.82 מ"ר. יש לצמצם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות ולא מקורות. יש להציג בטבלה את שטחי המרפסות המקורות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר. ישנן מרפסות החורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם חריגה זו. כלל המרפסות מוצעות בחום קו בניין תמ"א, כנדרש. מחסנים מוצעים 32 מחסנים. מוצע מספר מחסנים כמספר יח"ד.		

תכנית 2154 אינה מתייחסת למחסנים, על כן המחסנים בבקשה נבחנים מכוח תכנית מתאר 62 לה תכנית 2154 כפופה. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% (במסגרת השטחים העיקריים המוצעים בבקשה) הינם 207.07 מ"ר. בתכנית מוצעים שטחי אחסנה בסך של 204.99 מ"ר. בהמשך לסעיף חישובי שטחים בה נמצא כי השטחים העיקריים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים הניתנו במסגרת סל זכויות, נראה כי לאחר צמצום השטחים הנ"ל, תהיה חריגה בשטחי האחסנה. יש להציג חישוב לאחר צמצום השטחים העיקריים ולהראות כי שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים גם לאחר צמצום השטחים העיקריים. שטחי אחסנה מותרים בהתאם לשטחים עיקריים הניתנו במסגרת סל זכויות עומד על 203.80 מ"ר. ישנם מחסנים המוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לצמצם את החריגה הנ"ל. תברואה ע"פ חו"ד אגף תברואה, עבור תוספת של 14 יח"ד נדרש לתכן מתקן אשפה 45 עגלות בנפח של 1000 ליטר. בתכנית בחזית דרום מזרחית מוצע חדר אשפה ובו 4 עגלות בהתאם להנחיות אגף תברואה. חדר האשפה הינו בתום קווי הבניין ובקונטור המבנה שאינו פונה לרחוב, כנדרש. עצים + חניה – חו"ד תכנון עיר בחזית קדמית מוצעות נטיעות חדשות מול חניון תת קרקעי. עומק האדמה שהוצג אינו מספק לשתילת עצים בוגרים. יש להציג הנחיות לשתילה ונטיעה של העצים מעל שטח מבונה בכפוף לאישור שפ"ע. במידה ולא תתאפשר נטיעה מעל חניון, תוצג חלופה לחניון אשר משאיר שטח פנוי מבינוי בחזית לרחוב לפחות ב-1 מטר לשם שתילת עצים בוגרים או שמירת עצים קיימים. 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. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים הוגשו 13 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : התנגדות המנהל הקהילתי : חריגה בגובה במבנה, שימוש בגמר שאינו תואם לשכונה ההיסטורית, דרישה לעמידה בתקן של בנייה ירוקה. חריגה ממדיניות ומתכנית האב בנושא קומות, קווי בניין, אחוזי בניין, שימור עצים, נפח הבנייה, תכסית. טענה למצוקת חניה שתיווצר עקב הבנייה. התנגדות למיקום תחנת השנאים הממוקמת בקירוב לבניין המתנגדים ברחוב מסריק 6. חסימת אור ואוויר. פגיעה קניינית ברחוב מסריק 6 עקב הבינוי המוצע. המרפסות המוצעות יוצרות קירוב בין הבניינים. פגיעה ביכולת מסריק 6 לבצע הרחבות גם כן עקב התקרבות המגרש.		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חנייה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק בניין בפני רעידות אדמה הוספת 14 דירות חדשות מעבר ל 18 הקיימות- סה"כ 32 יח"ד הקמת חדר יציאה לגג מעבר לגג הקומה האחרונה הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2 מטרים ובחריגה מקו בניין.	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין		
הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי		

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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	הגשת ערבות בנקאית על סך 49,794 ₪ עבור שימור העצים.	14
	תשלום היטל כספי על סך 9,613 ש"ח	15
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	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 עבור מקום חניה אחד בקרן חניה כללית	18
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	19
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	20

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדת להשמעת התנגדויות להכרעה בעניין החניה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0495.00</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה ובניה של בניין בן 6 קומות מעל קומת המחסנים ו-2 קומות חניה תת קרקעיות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אין יזמות ובניה אין יזמות ובניה
עורך הבקשה	אדריכל איתן נימרוד
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דוד שמעוני 29, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	23	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0495.00 רחוב שמעוני דוד 29 – תמ"א 38/2

גוש : 30185

חלקה : 23

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות ו- 6 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 16 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע הריסת המבנה הקיים הקמת בניין חדש ובו מעלית פנימית.

מפלס 6.39 - קומה 2 - מוצעת קומת חניה, חדר טרפו, חדר משאבות ומאגר מים.

מפלס 3.39 - קומה 1 - מוצעת קומת חניה ומתקני אשפה בכניסה לירידה לחניון.

מפלס 0.00 קומת כניסה - מוצע לובי ומבואת כניסה, מחסנים באזור שטח מילוי, פיתוח שטח ויח"ד אחת כולל חדר ממ"ד.

מפלס +3.30 קומה א' - מוצעות 3 יח"ד הכוללת חדרי ממ"ד ומרפסות זיז.

מפלס +6.60 קומה ב' - מוצעות 3 יח"ד הכוללת חדרי ממ"ד ומרפסות זיז.

מפלס +9.90 קומה ג' - מוצעות 3 יח"ד הכוללת חדרי ממ"ד ומרפסות זיז.

מפלס +13.20 קומה ד' - מוצעות 3 יח"ד הכוללת חדרי ממ"ד ומרפסות זיז.

מפלס +16.50 קומה ה' - מוצעות 2 יח"ד הכוללת חדרי ממ"ד ומרפסות גג וזיז.

מפלס +19.80 קומה ו' - מוצעת יח"ד אחת בגג חלקי הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג, בצד מזרחי מוצע גג מרוצף משותף כולל גישה למערכות טכניות.

מפלס +23.10 קומת גג - מוצע יציאה לגג משותף מחדר מדרגות משותף.

היתר בניה מקורי : לא נמצא היתר מקורי - מועד הקמת הבניין 1951 עפ"י רישום בית משותף.

לא נמצאו היתרי בניה נוספים.

רקע סטטוטורי :

במגרש חלה תוכנית מתאר 62 - 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	
10/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת אגף רישוי לדחות לצורך השלמת תנאים	

חוו"ד מח' הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. מוצע 17 יח"ד מוצע 18 מק"ח + 1 מק"ח נגיש. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור לתכנית. בכפוף לאישור מח' דרכים. חוו"ד תכנון עיר : הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית (רכבים) (עמודונים/שינוי בריצוף) – הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות. חוו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה חוו"ד שימור התקבלה בשלב תכנון יש להגיש אישור שימור מעודכן. חוו"ד מחלקת דרכים – לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. מחסנים מוצעים 16 מחסנים כמספר יח"ד בקומת הכניסה באזור שטח למילוי, לא פורסמה הקלה עבור 8%, שטחי המחסנים חורגים מסך השטחים המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי המחסנים עד ל- 8% כמותר. לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. להציג בחתכים הנמכה למחסנים עד 2.20 מ' כמותר. לציין שטח של כל מחסן ע"ג התכנית. יש לבטל גישה חיצונית לשטחי המחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג וכן מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג – המוצע יוצר חזית אחידה ומקובל תכנונית ע"י מח' תכנון עיר ואגף הרישוי ע"כ אין מניעה לאשר. להוסיף מעקות בתכניות וגובה מעקות במרפסות.		

חזיתות חו"ד מח' התכנון : ע"ג חזיתות יש לציין כל הגמרים, כולל חיפוי מסתורי כביסה, קורה של מרפסת וכ"ד. בהדמיות ניתן לראות כי חיפוי hpl דמוי עץ. אינו אופייני לאזור זה. יש לבחון חלופה נוספת בהתאם להנחיות מרחביות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : הוצגו פתרונות. בפיתוח שטח עבור יח"ד 1, 2, 3 הוצגו מעבי מ.א. יש להציג מסתורים. מי נגר ש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 יש להציג סכמת חישוב שטחים לעניין זה. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תנאים להיתר תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 2 התנגדויות. דיירים המתגוררים בחלקה סמוכה : צרוך חידוש המבנה מובן אך עם זאת ביחד עם שיפוץ הכביש יהווה מטרד גדול יותר. נודה להתחשבותכם בעיכוב הבניה בשנה נוספת. חריגה מתכנית אב. בעיית תשתיות נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30185 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף רישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. מוצע 17 יח"ד מוצע 18 מק"ח + 1 מק"ח נגיש. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור לתכנית. בכפוף לאישור מח' דרכים. חו"ד תכנון עיר : הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודונים/שינוי בריצוף)- הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות. חו"ד הנדסית – ל"ר – מוצעת הריסה מלאה. חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה חו"ד שימור התקבלה בשלב תכנון יש להגיש אישור שימור מעודכן. חו"ד מחלקת דרכים – לדחות את הבקשה.	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה. תנאים להיתר : 1. הגשת ערבות בנקאית ע"ס 39,733 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור- 35,733 ₪ פיצוי נופי- 4,000 ₪) 2. תשלום היטל כספי ע"ס 10,123 ₪. חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – 16 יח"ד. יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. חוו"ד וועדה מחוזית – לא נדרש – מחוץ לתחום העיר ההיסטורית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת מבנה קיים בין 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מחסנים תת קרקעיים ו- 2 קומות חניה תת קרקעיות – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הבניין יכלול 16 יחדות דיור : 6 יח"ד במקום הקיימות + 10 יח"ד מוצעות – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. ניוד שטחים מקומה לקומה – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזיתות קדמית 4 מ' מגבול החלקה. חזיתות צידיות ואחורית 3 מ' מגבול החלקה. הבינוי המוצע בתחום קווי בניין המותרים למעט חניות תת"ק עד גבול מגרש כמותר וחדר טרפו. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1027 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1024.59 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות :		

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדרי מדרגות, מבואות וחניה. חדרים טכניים בשטחי קומות מרתף – מוצע חדר טרפו, חדר משאבות ומאגר מים – אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת. מרפסות שירות : מוצע מרפסות שירות עבור כל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר. מחסנים מוצעים 16 מחסנים כמספר יח"ד בקומת הכניסה באזור שטח למילוי, לא פורסמה הקלה עבור 8%, שטחי המחסנים חורגים מסך השטחים המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי המחסנים עד ל- 8% כמותר. לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. להציג בחתכים הנמכה למחסנים עד 2.20 מ' כמותר. לציין שטח של כל מחסן ע"ג התכנית. יש לבטל גישה חיצונית לשטחי המחסנים. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג וכן מרפסות זיו היוצאות ממרפסת גג – המוצע יוצר חזית אחידה ומקובל תכנונית ע"י מח' תכנון עיר ואגף הרישוי ע"כ אין מניעה לאשר. להוסיף מעקות בתכניות וגובה מעקות במרפסות. חזיתות חו"ד מח' התכנון : ע"ג חזיתות יש לציין כל הגמרים, כולל חיפוי מסתורי כביסה, קורה של מרפסת וכ"ד. בהדמיות ניתן לראות כי חיפוי hpl דמוי עץ. אינו אופייני לאזור זה. יש לבחון חלופה נוספת בהתאם להנחיות מרחביות. תברואה		

חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : הוצגו פתרונות. בפיתוח שטח עבור יח"ד 1, 2, 3 הוצגו מעבי מ.א. יש להציג מסתורים. מי נגר ש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג סכמת חישוב שטחים לעניין זה. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תנאים להיתר תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 2 התנגדויות. דיירים המתגוררים בחלקה סמוכה : צורך חידוש המבנה מובן אך עם זאת ביחד עם שיפוץ הכביש יהווה מטרד גדול יותר. נודה להתחשבותכם בעיכוב הבניה בשנה נוספת. חריגה מתכנית אב. בעיית תשתיות נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מחסנים תת קרקעיים ו-2 קומות חניה תת קרקעיות. הבניין יכלול 16 יחידות דיור : 6 יח"ד במקום הקיימות + 10 יח"ד מוצעות.	05/11/2023	הכנת נוסח פרסום

ניוד שטחים מקומה לקומה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 39,733 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור - 35,733 ש"ח, פיצוי נופי - 4,000 ש"ח)	16
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 10,123 ש"ח	17

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת אגף רישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

חוו"ד מח' הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית.

מוצע 17 יח"ד מוצע 18 מק"ח + 1 מק"ח נגיש.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור לתכנית.

בכפוף לאישור מח' דרכים.

חוו"ד תכנון עיר : הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודונים/שינוי בריצוף) הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות.

חוו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה חוו"ד שימור התקבלה בשלב תכנון יש להגיש אישור שימור מעודכן.

חוו"ד מחלקת דרכים – לדחות את הבקשה.

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה.

מחסנים

מוצעים 16 מחסנים כמספר יח"ד בקומת הכניסה באזור שטח למילוי, לא פורסמה הקלה עבור 8%, שטחי המחסנים חורגים מסך השטחים המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחי המחסנים עד ל- 8% כמותר.

לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'.

להציג בחתכים הנמכה למחסנים עד 2.20 מ' כמותר.

לציין שטח של כל מחסן ע"ג התכנית.

יש לבטל גישה חיצונית לשטחי המחסנים.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

מוצע מרפסות גג וכן מרפסות זיז היוצאות ממרפסת גג – המוצע יוצר חזית אחידה ומקובל תכנונית ע"י מח' תכנון עיר ואגף הרישוי ע"כ אין מניעה לאשר.

להוסיף מעקות בתכניות וגובה מעקות במרפסות.

חזיתות

חוו"ד מח' התכנון :

ע"ג חזיתות יש לציין כל הגמרים, כולל חיפוי מסתורי כביסה, קורה של מרפסת וכ"ד.

בהדמיות ניתן לראות כי חיפוי hpl דמוי עץ. אינו אופייני לאזור זה. יש לבחון חלופה נוספת בהתאם להנחיות מרחביות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : הוצגו פתרונות.

בפיתוח שטח עבור יח"ד 1, 2, 3 הוצגו מעבי מ.א. יש להציג מסתורים.

מי נגר

ש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת

מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 יש להציג סכמת חישוב שטחים לעניין זה.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

תנאים להיתר

תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 2 התנגדויות.

דיירים המתגוררים בחלקה סמוכה : צורך חידוש המבנה מובן אך עם זאת ביחד עם שיפוץ הכביש יהווה מטרד גדול יותר. נודה להתחשבותכם בעיכוב הבניה בשנה נוספת.

חריגה מתכנית אב.

בעיית תשתיות

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2021/0335.00</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	היתר מכוח תמ"א 38/1 שדרוג הנדסי מלא ותוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר עוזרי דוד
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יונה 27 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30081	135	כן
30081	136	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
237750	תחילת תוקף	04/02/2017			
2784	תחילת תוקף	09/07/1981			
30081ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה.

במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות.

בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה. (ח"ד נסרקה לא. אופטי)

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה. במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות ע"כ אין מניעה לאשר הגבהת חדר המדרגות. בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה במקום חדר ממ"ד (ח"ד נסרקה לא. אופטי)
10/09/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30081 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית

המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה. במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות. בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וחוו"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה. (חוו"ד נסרקה לא. אופטי)		
השלמת פרסום : - שינוי בתצורת גג המבנה עד לגובה של +821.05 מ' בהתאם לדרישת כיבוי אש.	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בתאריך 28.05.2023 נדונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, במעמד הוועדה הוצגה תכנית הכוללת תוספת של 2 יח"ד כעת התקבלה בקשה מע"ב להציע בחזרה תוספת של 3 יח"ד כפי שפורסם ובנוסף חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה עבור תוספת של 3 יח"ד, הוצגה תכנית הכוללת פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה הנוספת. בהתאם להחלטת וועדה נדרש לצמצם מבואות ח. מדרגות לתוך קו בנין ולבטל מדרגות ירידה למרתף גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בניין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה נשוא הבקשה בלבד. ייתר החלטת וועדה מתאריך 28.05.23 עומדת בעינה.	30/07/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת		
המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתאריך 28.05.2023 נדונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, במעמד הוועדה הוצגה תכנית הכוללת תוספת של 2 יח"ד כעת התקבלה בקשה מע"ב להציע בחזרה תוספת של 3 יח"ד כפי שפורסם ובנוסף חו"ד הסדרי תנועה התקבלה עבור תוספת של 3 יח"ד, הוצגה תכנית הכוללת פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה הנוספת. בהתאם להחלטת וועדה נדרש לצמצם מבואות ח. מדרגות לתוך קו בנין ולבטל מדרגות ירידה למרתף גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בנין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה נשוא הבקשה בלבד. ייתר החלטת וועדה מתאריך 28.05.23 עומדת בעינה.	23/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 237750 תחילת תוקף : 04/02/2017 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	23/07/2023	חוות דעת תכנונית

החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		

יוזן ע"י ראש צוות		
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין החניה- המלצת מח' הדסרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, תקן חניה מ"ח אחד. לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור (50% מתקן חניה) – קיימת קרן חניה באזור חניון שנלר. הוועדה פוטרת ממקום חניה ומחייבת בתשלום כופר. חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. להלן התיקונים לבקשה קווי בניין	28/05/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע הרחבת מבואות בקומות קיימות בחריגה מקו בנין – יש לצמצם לתוך קו בנין גם בקומות חדשות בהתאם לנספח בינוי 237750. שטחי בניה הסבת מרפסות שירות לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי. מיגון חו"ד תכנון עיר עבור יח"ד 2 ללא פתרון מיגון : כל הדירות מקבלות פתרון מיגון למעט דירה 2 בקומה א' שאינה מורחבת כלל ולא מקבלת פתרון מיגון. קיים מקלט (בהיתר) בקומת הקרקע מתחת לחדר המדרגות (כניסה מחזית קדמית) באישור הג"א ניתן להשתמש בו כפתרון מיגון ליחידה זו, אחרת יש לחזור לתיאום מול מח' תכנון. מחסנים הבקשה מציעה 2 מחסנים מתחת לשטחי הרחבות בחזית אחורית – אין מניעה לאשר. גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בנין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה נשוא הבקשה בלבד. נגישות מדרגות הגישה לחלקה אינן מקוריות (לפי תיק התיעוד, עמ' 39). נבחנה אפשרות לביטול המדרגות ויצירת רמפה עד לכניסה לחדר המדרגות/מעלית לטובת נגישות מקסימלית לבניין והדבר לא אפשרי מבחינת שיפועים. מערכות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038		

נדרשים תיקונים עפ"י תכנית a ותיקון תכנית בהתאם לאישור מהנדס תמ"א לחיזוק פנימי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 237750 תחילת תוקף : 04/02/2017 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין	17/05/2023	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		

יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		

יוזן ע"י הבוחן תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.	17/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

המלצת מח' הדסרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, תקן חניה מ"ח אחד. לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור (50% מתקן חניה) – קיימת קרן חניה באזור חניון שנלר. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא מוצעת, בהתחשב הגדר היסטורית + מבנה היסטורי + עצים לשימור- לא ניתן להציע פתרון חניה. פטור ממקומות חניה מובא להכרעת וועדה חוו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין התנגדות, תנאי לתעודת גמר היינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – תוספת 2 יח"ד, השתתפות בעגלה 350 ל' כתנאי לקבלת היתר. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – הוגשה התחייבות לשימור עצים. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 19.80.13 ע"י אריאל בבג"ב. הוגשה חוו"ד מהנדס תמ"א מעודכנת בתאריך 04.05.23 עבור חיזוק פנימי כנדרש בהתאם להנחית שימור ודרישת תכנית 237750. הקלות 5 יחידות דיור קיימות ועוד 3 יחידות דיור מוצעות . בניין בן 3 קומות קיימות ועוד 2 קומות מוצעות . בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניית מרפסות זיז בחזית אחורית בגבול קו בניין תמ"א 38, מרוחקות 2 מ' מגבול מגרש אחורי .		

בניית 6 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר . חריגה מקו בניין צידי לטובת מעלית ופודסטים. מרוחקת 130 ס"מ מגבול מגרש . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 : קווי הבניין הוגשו לפי חלופה ג' בהתאם לסעיף 4.1.2.1.2 - בהתאם לתכנית מאושרת 237750. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 ותבע - למעט חריגה של חיזוקים חיצוניים, מעלית חיצונית ומבואות כניסה לדירות. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעלית חיצונית חורגת מקו בניין - אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022. מוצע הרחבת מבואות בקומות קיימות בחריגה מקו בנין - יש לצמצם לתוך קו בנין גם בקומות חדשות בהתאם לנספח בינוי 237750. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות (למעט דירה מס' 2 ללא הרחבות) - בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר, הרחבות תואמות נספח בינוי 237750. מוצעת הכשרת שטח עיקרי בנוי לדירה מס' 4 - אין מניעה לאשר, תואם נספח 237750. הסבת מרפסות שירות לשטח עיקרי - אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי. חו"ד תכנון עיר עבור יח"ד 2 ללא פתרון מיגון : כל הדירות מקבלות פתרון מיגון למעט דירה 2 בקומה א' שאינה מורחבת כלל ולא מקבלת פתרון מיגון. קיים מקלט (בהיתר) בקומת הקרקע מתחת לחדר המדרגות (כניסה מחזית קדמית) באישור הג"א ניתן להשתמש בו כפתרון מיגון ליחידה זו, אחרת יש לחזור לתיאום מול מח' תכנון. קומות חדשות קומה ג' - ד' מוצעות קומות חדשות ו - יח"ד אחת בכל מפלס . סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - אין מניעה לאשר -		

המוצע עומד בדרישה ותואם נספח . (הקומה החדשה קטנה לטובת מרפסות גג) ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. זכויות המוצעות בקומות חדשות מכוח תמ"א 38 עומדים במותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין תואם לנספח בנין 237750 - אין מניעה לאשר. חזיתות חז"ד תכנון עיר : מוצע שינוי בחזית קדמית בקומות החדשות ביחס לנספח הבינוי- שינוי מקובל ורצוי. מחסנים הבקשה מציעה 2 מחסנים מתחת לשטחי הרחבות בחזית אחורית – אין מניעה לאשר. גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בניין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה נשוא הבקשה בלבד. נגישות חז"ד תכנון עיר : מדרגות הגישה לחלקה אינן מקוריות (לפי תיק התיעוד, עמ' 39). נבחנה אפשרות לביטול המדרגות ויצירת רמפה עד לכניסה לחדר המדרגות/מעלית לטובת נגישות מקסימלית לבניין והדבר לא אפשרי מבחינת שיפועים. עצים התייחסות תכנון עיר : כל העצים בחלקה מוצעים לשימור. תברואה תוספת 2 יח"ד, השתתפות בעגלה 350 ל' כתנאי לקבלת 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 פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית		

או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות מהחלקה הסמוכה. הוסרה התנגדות – נסרק לא. אופטי. נדרשים תיקונים עפ"י תכנית a המלצת אגף רישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, תקן חניה מ"ח אחד. לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור (50% מתקן חניה) – קיימת קרן חניה באזור חניון שנלר. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא מוצעת, בהתחשב הגדר היסטורית + מבנה היסטורי + עצים לשימור- לא ניתן להציע פתרון חניה. פטור ממקומות חניה מובא להכרעת וועדה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים. בהתאם לדרישת מח' השימור הוגש אישור מהנדס תמ"א עבור חיזוקים פנימיים. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 19.80.13 ע"י אריאל בבג'נוב. קווי בניין		

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 ותבע – למעט חריגה של חיזוקים חיצוניים, מעלית חיצונית ומבואות כניסה לדירות. הוגשה חו"ד מהנדס תמ"א מעודכנת בתאריך 04.05.23 עבור חיזוק פנימי כנדרש בהתאם להנחית שימור ודרישת תכנית 237750. תנאי העברת הבקשה לאישורי גורמים היינו הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לתכנית a ותיקון חיזוקים בהתאם לתכנית מהנדס מעודכנת הכוללת חיזוקים פנימיים. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעלית חיצונית חורגת מקו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022. מוצע הרחבת מבואות בקומות קיימות בחריגה מקו בנין – יש לצמצם לתוך קו בנין גם בקומות חדשות בהתאם לנספח בינוי 237750. מחסנים הבקשה מציעה 2 מחסנים מתחת לשטחי הרחבות בחזית אחורית – אין מניעה לאשר. גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בניין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה נשוא הבקשה בלבד. נגישות חו"ד תכנון עיר: מדרגות הגישה לחלקה אינן מקוריות (לפי תיק התיעוד, עמ' 39). נבחנה אפשרות לביטול המדרגות ויצירת רמפה עד לכניסה לחדר המדרגות/מעלית לטובת נגישות מקסימלית לבניין והדבר לא אפשרי מבחינת שיפועים. תברואה תוספת 2 יח"ד, השתתפות בעגלה 350 ל' כתנאי לקבלת 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 פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038		

נדרשים תיקונים עפ"י תכנית a		
ותיקון תכנית בהתאם לאישור מהנדס תמ"א לחיזוק פנימי		
תוספת יחידות דיור - 5 יחידות דיור קיימות ועוד 3 יחידות דיור מוצעות תוספת גובה - בניין בן 3 קומות קיימות ועוד 2 קומות מוצעות אחר - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה אחר - בניית מרפסות זיז בחזית אחורית בגבול קו בניין תמ"א 38, מרוחקות 2 מ' מגבול מגרש אחורי אחר - בניית 6 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר חריגה מקו בניין צידי לטובת מעלית ופודסטים. מרוחקות 130 ס"מ מגבול מגרש	03/05/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ו	15
	תברואה - השתתפות בעגלה 350 ליטר כתנאי לקבלת היתר	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 קרן חניה	18
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור. יש להוסיף שחזור שער מקורי בגדר ופרטים שהתבקשו בהחלטת ועדת שימור.	19
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור.	20
	יש לקבל אישור לתיק התייעוד ממחלקת השימור.	21
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד מעודכנת של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור.	22
	צנרת תהיה פנימית ומוצנעת. יש להגיש תכנית אינסטלציה	23

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה.

במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות ע"כ אין מניעה לאשר הגבהת חדר המדרגות.

בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה במקום חדר ממ"ד (חו"ד נסרקה לא. אופטי)

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2002/0553.10</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	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	לוי שלמה
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

משמר הגבול 1, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	156	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

אור הבקשה הקיימת והמוצעת

מדובר במבנה קים בן 4 קומות הכולל 2 כניסות המשמש למגורים ברח' משמר הגבול 1 בשכונת רמת אשכול
גוש: 30100, חלקה: 156..

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מרפסת זיז לדירה מספר 5

היתר בניה אחרון ניתן בת.ב 2002.553.8 וכן לבניין ניתנו התרי בניה רבים לתוספת מרפסות

פרסום הקלות –

הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 4.6.2024 כאשר התקבלו 2 התנגדויות לעניין עומק המרפסת והפתחים שלא תואמים לקיים .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : לא נדרש .

אישור שפ"ע : לא נדרש

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 1420 הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 13.6.1976 בכפיפות למתאר 62
	סעיף הקלות / סטייה ניכרת
	התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת
	נספח בינוי : התבע לא כוללת נספח בינוי
	קווי בניין :
	הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי .
	בינוי
	קומה א'

עבור דירה מספר 5 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית דרומית אחורית בעומק של 2 מטר ועבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין" ניתן לראות כי המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית הצל אשר אושרה לה בבקשה 2017.527.1 המיקום החדש יאושר לאחר שמיעת טענות המתנגדים ובכפוף לעמידה בתנאים הבאים : פרסום הקלה – המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין ופרסמו הקלה כנדרש . עמידה בתקנות החוק – המרפסת שומרת על 40% חריגה מקו בנין צידי כנדרש . שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלה על 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר לא הוצג פרוט של מרפסות זיז אשר אושרו לכל שכן ולכן לא ניתן לבחון האם ניתן לאפשר מרפסת העולה על 12 מ"ר ולכן יש לצמצם את שטח המרפסת ל12 מ"ר ולבטל את מרפסת העתידית אשר הוצגה למבקש היות ואין שטח נוסף לניצול . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד וזאת כי אושרה לשכן מעל מרפסת בבקשה 17/527.1 בחזית מערבית וכן לשכן בקומות הקרקע אושרה מרפסת בחזית דרומית תכנית צל - קיימת תוכנית צל אשר אושרה לכלל הבניין ולא משנים תוכנית זו אלא מתייחסים רק לעמודת המבקש. שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת מרפסת זיז . שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 , מבקשים 13.66 מ"ר וכן מציגים מרפסת צל עתידית לא ניתן לאשר את שטח המרפסת העולה על 12 מ"ר וזאת כי עמודת המבקשים ניצלו את החלק היחסי הנותר וכן יש לבטל את תכנון העתידי של המרפסת וזאת כי כל העולה על 14 מ"ר מחושב שטח עיקרי . הערה : במידה ויוכח כי השכן בקומה העליונה לא ניצל ת החלק היחסי ובכפוף לאישור אזי ניתן לבחון הגדלת שטח המרפסת ל14 מ"ר . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון הפתחים בתאום עם הפתחים הקיימים , צמצום שטח המרפסת ל12 מ"ר בלבד (במידה ויוכח כי השכן בקומה העליונה לא ניצל את החלק היחסי ובכפוף לאישורו אזי ניתן לבחון הגדלת שטח המרפסת ל14 מ"ר) וכן יש לבטל אף תוכנית הצל של המבקש מהמטבח שלא ברת מימוש וכן יש לציין על גבי ההרמוניקה את מספרי הבקשות המאושרות באופן נכון .		

שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע		
התנגדויות : התקבלו 2 התנגדויות לעניין עומק המרפסת והפתחים שלא תואמים לקיים .		
לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגת על גבי התוכנית המוצגת באות a כולל תכנון הפתחים בתאום עם הפתחים הקיימים , צמצום שטח המרפסת ל12 מ"ר בלבד (במידה ויוכח כי השכן בקומה העליונה לא ניצל את החלק היחסי ובכפוף לאישורו אזי ניתן לבחון הגדלת שטח המרפסת ל14 מ"ר) וכן יש לבטל את תוכנית הצל של המבקש מהמטבח שלא ברת מימוש וכן יש לציין על גבי ההרמוניקה את מספרי הבקשות המאושרות באופן נכון .	08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הקלה לתוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגת על גבי התוכנית המוצגת באות a

כולל תכנון הפתחים בתאום עם הפתחים הקיימים , צמצום שטח המרפסת ל12 מ"ר בלבד (במידה ויוכח כי השכן בקומה העליונה לא ניצל את החלק היחסי ובכפוף לאישורו אזי ניתן לבחון הגדלת שטח המרפסת ל14 מ"ר)

וכן יש לבטל את תוכנית הצל של המבקש מהמטבח שלא ברת מימוש וכן יש לציין על גבי ההרמוניקה את מספרי הבקשות המאושרות באופן נכון .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1990/0894.02</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע מאושרת + פיצול יחידת דיור + תוספת מחסנים + מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זיתון יהודה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד לאוניד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

קוסטה ריקה 117, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	97	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3305	תחילת תוקף	21/06/1985			
3305	תחילת תוקף	21/06/1985			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/03	תחילת תוקף	24/11/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

ברח' קוסטה ריקה 117, עיר גנים, גוש : 30437 חלקה : 97 קיים מבנה הכולל 2 כניסות בן 4 קומות מעל קומת מחסן המשמש למגורים,

מבקשים עבור דירה 14 ניווד שטחים של הבינוי המותר להם מכוח התב"ע בחזית מזרחית לגג ומחסן

מבקשים עבור דירה 15 ניווד שטחים של הבינוי המותר להם מכוח התב"ע בחזית מזרחית לגג

מבקשים עבור דירה 1 מרפסת זיז ופיצול הדירה לתת חלקה המוצעת כ מספר 17 ועבור פיצול זה מבקשים תוספת ממ"ד .

מבקשים עבור דירה 5 תוספת בניה לפי תב"ע , ממ"ד , מחסן ומרפסת זיז

פרסום הקלות :

לבקשה זו פורסמו ההקלות הבאות בפתיחת התיק

"ניוד שטחים מקומה אחרונה לקומת גג"

"תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים"

"בניה בקונטור מבנה קיים"

"הקלה במספר קומות בשל תוספת על הגג הקלה בגובה"

"פיצול יחידה קיימת ל-2 יחידות"

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 09.08.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה.

לאחר שהבקשה נדונה בוועדה נשלחו לפרסום חוזר ופרסמו את ההקלות הבאות :

1. ניוד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג

2. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים

3. בניה בקונטור מבנה קיים

4.הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג

5.הקלה בגובה

6.פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות

7.הקלה כמותית של 6% חלק יחסי

8.בניה שלא בהינף אחד

9. בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885

10.בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין

תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 2.1.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות חדשות אך קיימת התנגדות אחת של אאודי פנינה לעניין בניה על הגג וחלוקה לתוספת יחידות דיור הגורם לעומס חניה .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו בחלקת הקרקע שבבעלותם .

אישורי שהתקבלו

דרכים - התקבל אישור בתאריך 20.11.2022, בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה.

ה.תנועה - התקבל אישור בתאריך 12.1.2023 וזאת כי מוצע פיצול יח"ד אך נדרשים לשלם כופר חניה לטובת מקום חניה 1 בחניון הדסה הקטנה

תברואה - התקבלה דחייה בתאריך 22.11.2022, בגין חוסר במסכים - יש להמציא אישור זה.

שפי"ע - התקבל אישור בתאריך 05.09.2022, לאשר את הבקשה.

איכות סביבה - התקבלה דחייה בתאריך 21.11.2022, בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה

מידע קודם

מיתאריך	
08/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	רקע לבקשה
	בתאריך 20.12.2022 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת ונדרשו להגיש תכנית מתוקנת ואת האישורים שנדחו טרם דיון ראשון .
	לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת כאשר נדרשו לבצע פרסום בהתאם לדרישת הצוות המקצועי באישור מנהל אגף רישוי ביצעו את הפרסום טרם דיון כאשר התוכנית המיועדת לפרסום חוזר כללה את ההקלות הבאות :
	1. ניווד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג
	2. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים
	3. בניה בקונטור מבנה קיים
	4. הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג
	5. הקלה בגובה
	6. פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות
	7. הקלה כמותית של 6% חלק יחסי
	8. בניה שלא בהינף אחד
	9. בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885

10.בנית מרפסת זיו מחוץ לקוי בנין תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 2.1.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות חדשות אך קיימת התנגדות אחת של אאודי פנינה לעניין בניה על הגג וחלוקה לתוספת יחידות דיור הגורם לעומס חניה . עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים וזאת לאחר שהבקשה נבחנה לפי תב"ע 3305 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 21.6.1985 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתב"ע 3305 קיים נספח בינוי מס' 1 כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח זה והיה צורך לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי " מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להסתמך על ההקלות שפורסמו ללא צורך בפרסום חוזר ובד בבד לעדכן את טבלת ההקלות . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3305 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לממ"דים, מרפסות הזיו ובינוי ,, ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי מס' קומות : עפ"י תרש"צ 5/09/03 מדובר באזור מגורים 3-4 קומות כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים לנייד את הבינוי המותר בקומה ב' ל2 הדירות האמצעיות לגג יובהר כי בתחילת התהליך ביקשו לנייד רק לשכן אחד אך מכיוון ובאופן כזה לא עמדו במדיניות המאפשרת נייד צרפו את השכן הצמוד ובכך עומדים במדיניות של נייד השטח לגג באופן השומר על סימטריות של הבינוי . המבנה המקורי כולל 4 קומות ולפי תקנות החוק ניתן להוסיף עוד 2 קומות בהקלה בבקשה הנוכחית מבקשים קומה נוספת בהקלה לדירות הגג כך שלדירות בקומות הקרקע ניתן להוסיף קומה נוספת ולכן אין צורך להציג חלוקה המאפשרת קו חלוקה בין קומת הגג לקומת הקרקע וכן בבקשה הנוכחית לא מבקשים קומה עיקרית נוספת לדירות התת קרקעיות אלא מנצלים קומה זו לצורכי שרות עבור מחסנים לכלל הדירות . עבור בינוי זה בגג פרסמו את ההקלות הבאות " נייד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג" " הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג " ו" הקלה בגובה" – ניתן לאשר הקלות אלו לבינוי המבוקש בגג וזאת בכפוף לתכנון נכון של הקומה החדשה כמוצג ע"ג תכנית b . מספר יחידות דיור		

התב"ע החלה על החלטה לא כוללת הגבלה של מספר יחידות דיור כאשר בבקשה הנוכחית קיים מבנה הכולל 16 יחידות דיור ומבקשים לפצל את יחידת דיור מספר 1 ועבור כך היה צורך לעמוד בתנאים הבאים : 1. פרסום הקלה לתוספת יח"ד – אין צורך בפרסום הקלה לעניין תוספת יח"ד מכיוון והתב"ע לא הגבילה את מספר יח"ד אך מכיוון ותכנית זו כוללת פיצול של דירה קיימת פרסמו הקלה בדבר " פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות " כנדרש . 2. שטח יח"ד המבוקשת לתוספת שטח לא יפחת מ 33 מ"ר - שטח הדירה הינו 40 מ"ר כנדרש 3. הסכמה של 66% מדירי הבניין - הוגשה הסכמה של 66% מדירי הכניסה כנדרש 5. אישור מחלקת הסדרי תנועה לפתרון חניה עבור יח"ד החדשה המבוקשת – הוגש אישור מיום 22.12.2022 האומר כי יש לשלם כופר חניה עבור חניה אחת לטובת חניון הדסה , כתנאי להיתר יש לקבל אישור שאכן הכופר שולם בינוי קומת מסד מבקשים קומה חדשה לצורכי שרות עבור תוספת מחסנים בגובה של 220 הקומה מתוכננת מתחת לקונטור המבנה הקיים וכן מתחת לתוספת הבניה המותרת בחזית מזרחית ובתחום קוי הבנין ניתן לראות כי לדירה מספר 1 אושר בעבר בקומה זו מחסן בשטח של 20 מ"ר בת.ב 2011.885 הכולל גישה חיצונית . וכן קיימת בקשה מקבילה בת.ב 1990/894.3 הכוללת מחסן לדירה מספר 6 – משפחת טולידאנו . בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים לדירות 5, 14 ועבור הדירה המתקבלת מהפיצול המבוקש של דירה 1 דירה מספר 17 . שטח המחסנים לא עולה על 20 מ"ר למחסן וזאת בכפוף להקלה שפורסמה לעניין " תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים" כאשר ניתן לאשר הקלה זו היות והתב"ע אושרה לפי 1989 . וכן הציגו תוכנית צל לייתר השכנים ועבור תוכנית זו עשו משלוח הודעות וזאת כי תוכנית הצל הוצגה בפרסום החוזר שעשו כנדרש . ניתן לראות כי מבקשים גישה מגרם המדרגות הפנימי אשר אושר בבקשה 1990/894.2 ל2 מחסנים וגישה חיצונית למחסן של דירה מספר 14 אשר ממוקם בחזית מזרחית מתחת למעטפת הבניה המבוקשת בבקשה 1990.894.3 וזאת בהתאם לגישה אשר אושרה בבקשה 2011/885 לשכן הצמוד ובהתאם לאישור מנהל אגף רישוי ובכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885 " כנדרש .		

וכן למחסן המבוקש עבור הדירה המתקבלת מהפיצול מבקשים להגדיל את שטח המחסן מעל 20 מ"ר וזאת משטחי בניה עיקרים שנותנו לניצול לא ניתן לאשר את ההגדלה היות ולפי מדיניות המחלקה לא ניתן לאשר מחסן העולה על 20 מ"ר המהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . יובהר כי לדירה מספר 1 בקומה זו קיים בינוי בחזית צפונית אשר נבנה בזמן הקמת הממד, ונראה כי יש בו שימוש ולכן כתנאי לקבלת היתר בניה יידרש דוח פיקוח לאטימה של חלל זה . קומת מרתף עליון מבקשים עבור דירה מספר 1 פיצול ויצירת דירה נוספת הכוללת גישה חיצונית מחזית מערבית הגישו הסכמות שכנים לפיצול זה וכן ניתן לראות התייחסות לפיצול בסעיף מספר יחידות דיור כך שניתן לאשר את הפיצול וכן לפיצול זה מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית החורג מקו בנין עבור כך לא פורסמה הקלה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות אשר פורסמו לעניין הקלה בדבר " ממ"ד החורג מקו בנין " ובד בבד יש להוסיף הקלה זו בטבלת ההקלות עוד יצוין כי על מנת לאשר את הממד"ד יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל – ראשית יש לצין כי יש מענה לדירי העמודה בלבד וכן הציגו תוכנית צל רק לשכנים הממוקמים בחזית דרומית וזהים בבינוי לדירת המבקש לא הציגו תוכנית צל ליתר הדירים בבנין היות והבינוי של העמודות האמצעיות כולל חיזוק בתחום תוספת הבניה המבוקשת כך שניתן לראות זאת בבקשה אשר הוגשה 1990.894.3 הסכמות שכנים – הגישו הסכמות שכנים לממד"ד המתוכנן כנדרש . פרסום לחריגה מקו בנין – לא פורסמה הקלה כנדרש ומובא להכרעת הוועדה , אך יש לצרף הקלה זו בטבלת ההקלות . וכן מבקשים לדירה מספר 1 מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : עמידה בתקנות החוק. מרפסת זו לא מתוכננת בהתאם לתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי . תכנית צל – לא הציגו תוכנית צל ליתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון . לסיכום יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות .	

הערה : לפי תיק מידע ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר בנויה בפועל בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן יש להסדיר זאת בבקשה הנוכחית ולהוסיף הקלה מתאימה בנושא בדבר "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים". – מובא להכרעת הוועדה בנושא ההקלה . קומת כניסה מבקשים עבור דירה מספר 5 את הבינוי הבא : תוספת ממ"ד בחזית צפונית על גבי ממ"ד אשר אושר בבקשה 2011/885 ובהתאם לתכנית צל אשר אושרה – ניתן לאשר אך יש לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין לא פרסמו הנושא הובא להכרעת הוועדה . מבקשים בינוי מעל בינוי אשר אושר בבקשה 2011/885 ובהתאם לנספח הבינוי ניתן לאשר אך ניתן לראות כי בפועל בינוי זה נבנה בחריגה מקו בנין אחורי ויש לתת על כך את הדעת וכמפורט בדירה מספר 1 בנושא . עוד ניתן לראות כי בינוי זה כולל מרפסת סגורה בחלונות בחזית מזרחית ניתן לאשר את הסגירה מכוח סעיף 9(4)להוראות התוכנית אך יש לצין זאת בהרמוניקה . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין וזאת וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : עמידה בתקנות החוק. מרפסת זו לא מתוכננת בהתאם לתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי . תכנית צל –לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון . לסיכום יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות . קומה ב' עובר דירה מספר 14 ודירה מספר 15 מבקשים לניד את השטחים המותרים מכוח התב"ע במפלס זה ועומדים על כ-18 מ"ר שטח עיקרי לגג מכוח הקלה שפורסמה בדבר " ניוד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג, " ניתן לאשר הקלה זו היות ומבקשים את הניוד ל-2 הדירות האמצעיות בבקשה הנוכחית כאשר 2 הדירות הקיצוניות מבקשים את הבינוי המותר להם במפלס הקיים . יובהר כי בקומה זו קיימת מרפסת המותרת לסגירה ואשר לא		

ניתן לניד את שטחה לגג . קומת גג . עובר דירה מספר 14 ודירה מספר 15 מבקשים קומה חדשה מכוח ניוד השטח של תוספת הבניה המותרת בקומה ב' . עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות : " ניוד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג" "בניה בקונטור מבנה קיים" "הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג" "הקלה בגובה" ניתן לאשר את הניוד היות ועומדים במדיניות בנושא וזאת כי מבקשים לניד את השטח ל2 הדירות האמצעיות בלבד ול2 הדירות החיצוניות ניתן לממש את הבינוי מכוח התב"ע כאשר ניתן לראות שהדירה בחזית הדרומית מימשה את הבינוי בת.ב. 1990.894.2 אך יש לצמצם את שטח המרפסת כמוצג ע"ג תכנית b באופן של תכנון הקומה ללא מרפסת גג המבוקשת מעל הגג של גרם המדרגות המשותף אשר ממנו יש להציג יציאה לטיפול בדודים וכן יש לצרף פרוט לשטח המבוקש לניוד כולל הקלה כמותית בחלק היחסי . שטח בניה : דירה 5 מותר לפי תב"ע תוספת של 18 מ"ר + מרפסת סגורה בשטח של כ 5 מ"ר . מבקשים תוספת שטח עיקרי בהיקף של 16.82 מ"ר כנדרש ומרפסת סגורה בהיקף של 5.28 מר כנדרש בנוסף לשטח זה מבקשים שטח שרות עבור מחסן ומרפסת זיז . מרפסת הזיז בוטלה ושטח המחסן המותר בשל ההקלה שפרסמו הוא 20 מ"ר , מוצע מחסן בשטח של 19.. מ"ר כנדרש דירה 15 מותר לפי תב"ע תוספת של 18 מ"ר + מרפסת סגורה בשטח של כ 5 מ"ר . מבקשים תוספת שטח עיקרי בהיקף של 21.38 מ"ר החורג מהמותר ב3.38 מ"ר ניתן לבקש את השטח החורג מכוח השטח היחסי המותר אך יש לצרף טבלה מסודרת לכך . בנוסף לשטח זה מבקשים מרפסת גג שיש לשנות את התכנון לפי המוצג בהרמוניקה במסומנת באות b. דירה 14		

מותר לפי תב"ע תוספת של 18 מ"ר + מרפסת סגורה בשטח של כ 5 מ"ר . מבקשים תוספת שטח עיקרי בהיקף של 21.38 מ"ר החורג מהמותר ב3.38 מ"ר ניתן לבקש את השטח החורג מכוח השטח היחסי המותר אך יש לצרף טבלה מסודרת לכך . בנוסף לשטח זה מבקשים שטח שרות עבור מחסן ומרפסת גג שטח המחסן המותר בשל ההקלה שפרסמו הוא 20 מ"ר , מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר כנדרש וכן מבקשים מרפסת גג שיש לשנות את התכנון לפי המוצג בהרמוניקה במסומנת באות b. דירה 1 לה מבקשים פיצול לדירה מספר 17 מותר לפי תב"ע תוספת של 18 מ"ר + מרפסת סגורה בשטח של כ 5 מ"ר . את שטח זה מימשו בהיתר שניתן בת.ב. 2011.885 ולכן עכשיו מבקשים תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית של 6% לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא ניתן לבקש מחסן בשטח העולה על 20 מ"ר ולכן יש לבחון ביטול של הקלה זו . (יובהר כי עפ"י חישוב של הקלה של 6% ניתן לקבל לכל דירה תוספת של 3.47 מ"ר .) בנוסף לשטח זה מבקשים שטח שרות עבור מחסן ומרפסת זיז מרפסת הזיז בוטלה ושטח המחסן המותר בשל ההקלה שפרסמו הוא 20 מ"ר, מוצע 19.7 מ"ר + כנדרש אך לא ניתן לאשר את ההגדלה המבוקשת למחסן זה מהקלה כמותית . תיקון התוכנית יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית b כולל התאמת הבקשה להיתר בניה שניתן בת.ב. 1990.894.3 וזאת כי יש הורדת קירות למחסן מספר 14 , יובהר כי עורכת הבקשה הגישה מסמך המעדכן הורדת קירות אלו ל70% בלבד באופן שלא פוגע בתכנון המחסן ולכן יש להתאים לכך וכן יש לתכנן את הקומה החדשה בגג בהתאם למוצג בהרמוניקה ללא מרפסת גג המבוקשת מעל הגג של גרם המדרגות המשותף אשר ממנו יש להציג יציאה לטיפול בדודים וכן יש לצרף פרוט לשטח המבוקש לניוד כולל הקלה כמותית בחלק היחסי וכן יש לצין את אופן הסגירה של המרפסת המבוקשת לדירה מספר 5 בהתאם להוראות תב"ע סעיף 9(4) וכן יש להעביר חתך בממ"ד החדש המבוקש לראות שאין רצפה וכן יש להסיר מטבלת ההקלות את ההקלה אשר פורסמה בדבר " בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " כי לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : 1.עמידה בתקנות החוק. מרפסות הזיז מתוכננות בשונה		

מתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי . 2. תכנית צל – לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה 3. עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון . הערה : לפי תיק מידע ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר בנויה בפועל בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן יש להסדיר זאת בבקשה הנוכחית ולהוסיף הקלה מתאימה בנושא בדבר "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים . " – מובא להכרעת הועדה בנושא ההקלה . וכן לדירה מספר 1 בקומה זו קיים בינוי בחזית צפונית לפי הצילומים אשר צורפו לבקשה ניתן לראות כי מדובר בחלל אשר יש בו שימוש ולכן כתנאי לקבלת היתר בניה יידרש דוח פיקוח לאטימה של חלל זה . וכן טרם גורמים יש להשלים את האישורים החסרים כגון איכות סביבה ותברואה . שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9ג להוראות התוכנית הוצאת היתר הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית הדירות בבנין, היתר הבניה יותנה בביצוע כל בנית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת. המוצע בבקשה אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בדבר " בניה שלא בהינף אחד "כנדרש התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה כאשר נדרשו לבצע פרסום לאחר הוועדה ותום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 2.1.2024 לא הוגשו התנגדויות חדשות אך קיימת התנגדות אחת של אאודי פנינה לעניין בניה על הגג וחלוקה לתוספת יחידות דיור הגורם לעומס חניה .		
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר	08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

וזאת כי הבקשה עברה מספר בוחנים כאשר בהנחית המחלקה ביצעו פרסום טרם דיון . כאשר נבחנה הבקשה על מנת לעלות את הבקשה לדיון עלה הצורך בהקלות נוספות אשר מתייחסות לבינוי המבוקש מכיוון שהתכנון אשר פורסם זהה לתכנון המוצג בוועדה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות אשר פורסמו טרם דיון וזאת על מנת לא להעמיס על המבקשים ההקלות הנוספות שנדרשו הן : 1. הקלה לעניין "בניה בשונה מנספח הבינוי " 2. הקלה לעניין "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים ." 3. הקלה לעניין " ממ"ד החורג מקו בנין " לאחר הכרעת הוועדה להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המופיעות ע"ג תוכנית b כולל התאמת הבקשה להיתר בניה שניתן בת.ב 1990.894.3 וזאת כי יש הורדת קירות למחסן מספר 14 , יובהר כי עורכת הבקשה הגישה מסמך המעדכן הורדת קירות אלו ל-70% בלבד באופן שלא פוגע בתכנון המחסן ולכן יש להתאים לכך וכן יש לתכנן את הקומה החדשה בגג בהתאם למוצג בהרמוניקה ללא מרפסת גג המבוקשת מעל הגג של גרם המדרגות המשותף אשר ממנו יש להציג יציאה לטיפול בדודים וכן יש לצרף פרוט לשטח המבוקש לניוד כולל הקלה כמותית בחלק היחסי וכן יש לצין את אופן הסגירה של המרפסת המבוקשת לדירה מספר 5 בהתאם להוראות תב"ע סעיף 9(4) וכן יש להעביר חתך בממ"ד החדש המבוקש לראות שאין רצפה וכן יש להסיר מטבלת ההקלות את ההקלה אשר פורסמה בדבר " בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " כי לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות : 1. עמידה בתקנות החוק . מרפסות הזיז מתוכננות בשונה מתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי . 2. תכנית צל – לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה 3. עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון . הערה : לפי תיק מידע ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר בנויה בפועל בחריגה מקו בנין אחורי		

בשיעור שאינו עולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן יש להסדיר זאת בבקשה הנוכחית ולהוסיף הקלה מתאימה בנושא בדבר "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים". – מובא להכרעת הועדה בנושא ההקלה. וכן לדירה מספר 1 בקומה זו קיים בינוי בחזית צפונית לפי הצילומים אשר צורפו לבקשה ניתן לראות כי מדובר בחלל אשר יש בו שימוש ולכן כתנאי לקבלת היתר בניה יידרש דוח פיקוח לאטימה של חלל זה. טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את האישורים החסרים כגון איכות סביבה ותברואה כך שרק לאחר הגשת כל הנדרש תובא הבקשה לדיון חוזר לשמיעת טענות המתנגד		
ניוד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג 2. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים 3. בניה בקונטור מבנה קיים 4. הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג 5. הקלה בגובה 6. פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות 7. הקלה כמותית של 6% חלק יחסי 8. בניה שלא בהינף אחד 9. בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885 10. בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
1. ניוד שטחי מקומה אחרונה לקומת גג 2. תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים 3. בניה בקונטור מבנה קיים 4. הקלה במספר הקומות בשל תוספת על הגג 5. הקלה בגובה 6. פיצול יחידה קיימת ל2 יחידות 7. הקלה כמותית של 6% חלק יחסי 8. בניה שלא בהינף אחד 9. בניה של מחסן עילי כמאושר בתיק 2011/885	30/11/2023	הכנת נוסח פרסום

10.בנית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין		
מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"דים ומחסנים, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו: ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים. חריגה מקווי הבניין המהווה סטיה ניכרת מתקנות. הבינוי המוצע לע הגג מהווה פגיעה חזותית ולא ניתן לאשרו. המחסנים המוצעים לא בהתאם לנדרש. המוצע נדרש בפרסום לעניין שלביות ביצוע. לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : - לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת המסד. קומת כניסה, מפלס +0.00 - יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק. קומת גג, מפלס +9.05 - יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : קומת מסד, מפלס -4.50, חזית צפונית - מוצע גישה למחסנים המוצעים - לא ניתן לאשר, יש להציג גישה למחסנים דרך ח.מדרגות משותף. חזית צפונית - מוצעים ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומת מסד מפלס -4.50 : מוצע תוספת מחסנים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף אחסנה) שטח בניה : ש. עקרי מותר עפ"י תב"ע: תוספת של 18 מ"ר לכל יח"ד. עפ"י 6% הקלה: תוספת של 3.47 מ"ר לכל יח"ד.	20/12/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ש. עיקרי מוצע: קומת מסד, מפלס -4.50 - לא ניתן לאשר, יש להסיר את התוספת המוצעת ליח"ד מס' 1 בקומת המחסנים. קומת כניסה, מפלס +0.00 - יש לחשב מרפסת מקורה כשטח מרפסות בהתאמה לנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +9.05 - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטח הבניה המותרים ולהציע בינוי עפ"י נספח. שלביות ביצוע : - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. ממ"ד : קומת מרתף עליון, מפלס -2.05, חזית צפונית - יש להציע חלון לחזית צפונית. - יש להציג תוכנית צל כנדרש. מחסן : - יש להציע גישה לקומת המחסנים דרך חדר מדרגות משותף ולהסיר את המחסן המוצע ליח"ד מס' 15. - אישור מחסן עבור משפ' כהנא, יח"ד מס' 14 בכפוף לקבלת היתר בתיק מס' 1990/894.3 מס' קומות : - לא ניתן לאשר את הבינוי בקומת המסד היות וקומה זו הינה קומת מחסנים, כמו"כ התוספת המוצעת על הגג אינה מקובלת מבחינה חזיתית ויש להציע תוספת בהתאמה לנספח הבינוי, יש להסיר את תוספות הקומות המוצעות בבקשה. מרפסת זיז : קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית מזרחית - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולחשבה כשטח מרפסת זיז. מרפסת גג :		

קומת גג, מפלס +9.05, חזית מערבית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : ה.תנועה - התקבל דחייה בתאריך 29.09.2022 מוצע פיצול יח"ד ללא מתן פתרון חניה בגבולות המגרש - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבלה דחייה בתאריך 22.11.2022, בגין חוסר במסכים - יש להמציא אישור זה. איכות סביבה - התקבלה דחייה בתאריך 21.11.2022, בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה, להלן טענות המתנגד : "*מתנגדת לבנייה על הגג" - נדרש להסיר את הבינוי המוצע על הגג. "*לחלוקה של יחידת הדיור, כבר כיום הדירה מחולקת לשלוש יחידות דיור והעומס על החניה בבניין ניכר" "*בניית מחסנים, במיוחד שהמחסן הוסב ליחידה להשכרה". - יש להמציא דו"ח פיקוח לקיים בשטח, כמו"כ נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה עבור חניה. "*פגיעה ביסודות הבניין, בעקבות החפירות והבנייה שנעשתה בעבר הורחב הסדק בבניין בין הבניין והתוספת" -הבניה המוצעת הינה בפיקוח מהנדס רשוי. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת לאחר מכן הבקשה תובא לוועדת התנגדויות		
	07/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

במתכונת המוצעת	
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"דים ומחסנים, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו : ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים. חריגה מקווי הבניין המהווה סטיה ניכרת מתקנות. הבינוי המוצע לע הגג מהווה פגיעה חזותית ולא ניתן לאשרו. המחסנים המוצעים לא בהתאם לנדרש. המוצע נדרש בפרסום לעניין שלביות ביצוע. לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : - לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת המסד. קומת כניסה, מפלס +0.00 - יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק. קומת גג, מפלס +9.05 - יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : קומת מסד, מפלס -4.50, חזית צפונית - מוצע גישה למחסנים המוצעים - לא ניתן לאשר, יש להציג גישה למחסנים דרך ח.מדרגות משותף. חזית צפונית - מוצעים ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומת מסד מפלס -4.50 : מוצע תוספת מחסנים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף אחסנה)	

שטח בניה : ש. עקרי מותר עפ"י תב"ע: תוספת של 18 מ"ר לכל יח"ד. עפ"י 6% הקלה: תוספת של 3.47 מ"ר לכל יח"ד. ש. עיקרי מוצע: קומת מסד, מפלס -4.50 - לא ניתן לאשר, יש להסיר את התוספת המוצעת ליח"ד מס' 1 בקומת המחסנים. קומת כניסה, מפלס +0.00 - יש לחשב מרפסת מקורה כשטח מרפסות בהתאמה לנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +9.05 - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטח הבניה המותרים ולהציע בינוי עפ"י נספח. שלביות ביצוע : - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. ממ"ד : קומת מרתף עליון, מפלס -2.05, חזית צפונית - יש להציע חלון לחזית צפונית. - יש להציג תוכנית צל כנדרש. מחסן : - יש להציע גישה לקומת המחסנים דרך חדר מדרגות משותף ולהסיר את המחסן המוצע ליח"ד מס' 15. - אישור מחסן עבור משפ' כהנא, יח"ד מס' 14 בכפוף לקבלת היתר בתיק מס' 1990/894.3 מס' קומות : - לא ניתן לאשר את הבינוי בקומת המסד היות וקומה זו הינה קומת מחסנים, כמו"כ התוספת המוצעת על הגג אינה מקובלת מבחינה חזיתית ויש להציע תוספת בהתאמה לנספח הבינוי, יש להסיר את תוספות הקומות המוצעות בבקשה. מרפסת זיז :		

קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית מזרחית - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולחשבה כשטח מרפסת זיז. מרפסת גג : קומת גג, מפלס +9.05, חזית מערבית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : ה.תנועה - התקבל דחייה בתאריך 29.09.2022 מוצע פיצול יח"ד ללא מתן פתרון חניה בגבולות המגרש - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבלה דחייה בתאריך 22.11.2022, בגין חוסר במסכים - יש להמציא אישור זה. איכות סביבה - התקבלה דחייה בתאריך 21.11.2022, בגין חוסר במסמכים - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה, להלן טענות המתנגד : "*מתנגדת לבנייה על הגג" - נדרש להסיר את הבינוי המוצע על הגג. "*לחלוקה של יחידת הדיור, כבר כיום הדירה מחולקת לשלוש יחידות דיור והעומס על החניה בבניין ניכר" "*בניית מחסנים, במיוחד שהמחסן הוסב ליחידה להשכרה". - יש להמציא דו"ח פיקוח לקיים בשטח, כמו"כ נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה עבור חניה. "*פגיעה ביסודות הבניין, בעקבות החפירות והבנייה שנעשתה בעבר הורחב הסדק בבניין בין הבניין והתוספת" -הבניה המוצעת הינה בפיקוח מהנדס רשוי.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3305 תחילת תוקף : 21/06/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 *תכנית מתאר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת, אך מוצע בבקשה חריגה מקו בניין המהווה סטייה ניכרת מתקנות - (ראה סעיף קווי בנין) נספח בינוי : בתב"ע 3305 : חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). קומת מסד, מפלס -4.50 : מוצע 3 מחסנים בשונה מנספח - (ראה סעיף אחסנה) מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 1, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת המסד. קומת מרתף עליון, מפלס -2.05 : מוצע ממ"ד בשונה מנספח - (ראה סעיף ממ"ד) קומת כניסה, מפלס +0.00 : מוצע בינוי בקונטור התואם את נספח הבינוי אך שטח המרפסת המקורה המוצעת קטן מהמותר בנספח, לא פורסמה הקלה בנידון - יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק. חזית צפונית - מוצע ממ"ד בשונה מנספח - (ראה סעיף ממ"ד) קומת גג, מפלס +9.05 : מוצע תוספת בינוי על הגג בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, לא ניתן לאשר היות ומהווה פגיעה חזיתות - יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי.	06/12/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3305 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מסד, מפלס -4.50, חזית צפונית - מוצע גישה למחסנים ביסודות ממ"ד קיים ומוצע, הגישה הינה בחריגה מקו בניין - לא ניתן לאשר, יש להציג גישה למחסנים דרך ח.מדרגות משותף. חזית צפונית - מוצעים ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומת מסד מפלס -4.50 : מוצע תוספת מחסנים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף אחסנה) שטח בניה : ש. עקרי מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 18 מ"ר לכל יח"ד. עפ"י 6% הקלה : תוספת של 3.47 מ"ר לכל יח"ד. ש. עיקרי מוצע : קומת מסד, מפלס -4.50 : מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 1 בקומת המרתף, הבינוי המוצע הינו מכח 6% הקלה כמותית, לא פורסמה הקלה בנידון, כמו"כ השטח המוצע הינו 10.55 מ"ר החורג מ-3.47 מ"ר המותר לכל יח"ד, מעבר לכך המוצע מהווה תוספת בינוי עיקרי לקומת המחסנים וקומה נוספת לבניין הקיים - לא ניתן לאשר, יש להסיר את התוספת המוצעת ליח"ד מס' 1 בקומת המחסנים. קומת כניסה, מפלס +0.00 : מוצעת תוספת בינוי בשטח של 22.71 מ"ר ש. עיקרי מוצע מתחת הכניסה הקובעת : שטח כולל בסך של 486.92 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 28.70 מ"ר < 18 מ"ר (מותר עפ"י תב"ע), בתכנית ההגשה שטח מרפסת מקורה מחושב כשטח עיקרי - יש לחשב מרפסת מקורה כשטח מרפסות בהתאמה לנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +9.05 : מוצע תוספת בינוי על הגג בשטח של 20.33 מ"ר, המוצע חורג מ-18 מ"ר המותרים, מבחינה חזותית לא ניתן לאשר את הבינוי היות ואין ערבות כי השכן יבקש בינוי על הגג - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטח הבניה המותרים ולהציע בינוי עפ"י נספח.		

שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: הוצאת היתר הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית הדירות בבנין, היתר הבניה יותנה בביצוע כל בנית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת. המוצע בבקשה: אינו בניה בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. ממ"ד: קומת מרתף עליון, מפלס 2.05-, חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד לפיצול יח"ד המוצעת בשטח נטו של 9.00 מ"ר, החורג מקו בניין אחורי אך החלון המוצע לממ"ד הינו לכיוון מגרש גובל - יש להציע חלון לחזית צפונית. קומת כניסה, מפלס 0.00+, חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד מס' 5 מעל ממ"ד מאושר בתיק 11/885 בהתאם להנחיות מהנדס עיר. לא הוצגה תוכנית צל לממ"ד ליתר דיירי הבנין - יש להציג תוכנית צל כנדרש. מחסן: קומת מסד, מפלס 4.50-, חזית צפונית - מוצע תוספת מחסנים בשטח של 20 מ"ר כל אחד ליח"ד מס' 5, 14 ו-15 (יח"ד מוצעת), פורסמה הקלה בגין תוספת מחסנים עד 20 מ"ר, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה בשטח של 20 מ"ר ליח"ד החדשה המוצעת, כמו"כ הגישה למחסנים מוצעת דרך יסודות ממ"ד, מהווה חריגה מקו בניין ומהווה סטיה ניכרת - יש להציע גישה לקומת המחסנים דרך חדר מדרגות משותף ולהסיר את המחסן המוצע ליח"ד מס' 15. המחסן המוצע ליח"ד מס' 14, משפ' כהנא הינו מעל הבינוי המוצע בתיק מקביל, מס' 1990/894.3 - אישור מחסן זה הינו בכפוף לקבלת היתר בתיק מס' 1990/894.3 מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה למס' הקומות. מוצע בבקשה: מוצעת תוספת קומה למגורים בקומת המסד, קומת המחסנים, המוצע מהווה תוספת קומה ולא ניתן לאשר, כמו"כ מוצעת תוספת קומה על גג הבנין, פורסמה הקלה בגין תוספת על הגג, עפ"י נספח השטח מוצע כהרחבה בקומה הקיימת, לא ניתן לאשר את הבינוי היות ואין ערבות כי השכן		

יבקש בינוי על הגג, יצוין כי בחלקה מקודמת בקשה בתיק מס' 90/894.3 המציעה בינוי בקומות קרקע ו-א' - לא ניתן לאשר את הבינוי בקומת המסד היות וקומה זו הינה קומת מחסנים, כמו"כ התוספת המוצעת על הגג אינה מקובלת מבחינה חזיתית ויש להציע תוספת בהתאמה לנספח הבינוי, יש להסיר את תוספות הקומות המוצעות בבקשה. מרפסת זיז : קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.70 מ' ובשטח של כ-4.30 מ"ר, המרפסת אינה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, עפ"י התוכנית תותר סגירת המרפסות במתכת וזכוכית - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולחשבה כשטח מרפסת זיז. מרפסת גג : קומת גג, מפלס +9.05, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 14.62 מ"ר, סביב המרפסת מוצע מעקה בנוי בגובה של 1.00 מ', לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : הנחיות פיצול יח"ד : שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות, מס' הדירות בחלקה לא יעלה על 30% מהקיים, פרסום. מוצע בבקשה : שטח הדירה עולה על 33 מ"ר, הומצאו 66% חתימות כנדרש, קיים 16 יח"ד בחלקה, כעת מוצע פיצול ראשון, בוצע פרסום כנדרש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה פיצול יח"ד ותוספת בינוי ומחסנים על שטח משותף, נדרש להמציא 66% חתימות שכנים, הומצאו 11 חתימות מתוך 16 בעלי זכות בנכס, כנדרש. אישורי גורמים : דרכים - התקבל אישור בתאריך 20.11.2022, בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה. התנועה - התקבל דחייה בתאריך 29.09.2022 מוצע פיצול יח"ד ללא מתן פתרון חניה בגבולות המגרש - יש להמציא אישור זה.	

תברואה - התקבלה דחייה בתאריך 22.11.2022, בגין חוסר במסכים - יש להמציא אישור זה. שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 05.09.2022, לאשר את הבקשה. איכות סביבה - התקבלה דחייה בתאריך 21.11.2022, בגין חוסר במסכים - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"דים ומחסנים, ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים, חריגה מקווי הבניין המהווה סטיה ניכרת מתקנות, המחסנים המוצעים לא בהתאם לנדרש, המוצע נדרש בפרסום לעניין שלביות ביצוע, לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות ואחת הוסרה, להלן טענות המתנגד : *"מתנגדת לבנייה על הגג" - נדרש להסיר את הבינוי המוצע על הגג. *"לחלוקה של יחידת הדיור, כבר כיום הדירה מחולקת לשלוש יחידות דיור והעומס על החניה בבניין ניכר" *"בניית מחסנים, במיוחד שהמחסן הוסב ליחידה להשכרה". - יש להמציא דו"ח פיקוח לקיים בשטח, כמו"כ נדרש להמציא אישור מח' הסדרי תנועה עבור חניה. *"פגיעה ביסודות הבניין, בעקבות החפירות והבנייה שנעשתה בעבר הורחב הסדק בבניין בין הבניין והתוספת" -הבניה המוצעת הינה בפיקוח מהנדס רשוי. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
ניוד שטחים מקומה אחרונה לקומת גג - תוספת מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% המותרים - בניה בקונטור מבנה הקיים -	19/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה במספר קומות בשל תוספת על הגג הקלה בגובה -		
פיצול יחידה קיימת ל 2 יחידות -		

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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	אישור מחלקת חניה לעניין תשלום כופר חניה עבור חניה אחת לטובת חניון הדסה,	12

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר

וזאת כי הבקשה עברה מספר בוחנים כאשר בהנחית המחלקה ביצעו פרסום טרם דיון.

כאשר נבחנה הבקשה על מנת לעלות את הבקשה לדיון עלה הצורך בהקלות נוספות אשר מתייחסות לבינוי המבוקש

מכיוון שהתכנון אשר פורסם זהה לתכנון המוצג בוועדה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות אשר פורסמו טרם דיון וזאת על מנת לא להעמיס על המבקשים

ההקלות הנוספות שנדרשו הן:

1. הקלה לעניין "בניה בשונה מנספח הבינוי"

2. הקלה לעניין "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים."

3. הקלה לעניין "ממ"ד החורג מקו בנין"

לאחר הכרעת הוועדה להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המופיעות ע"ג תוכנית b כולל התאמת הבקשה להיתר בניה שניתן ב.ת.ב 1990.894.3 וזאת כי יש הורדת קירות למחסן מספר 14

,

יובהר כי עורכת הבקשה הגישה מסמך המעדכן הורדת קירות אלו ל70% בלבד באופן שלא פוגע בתכנון המחסן ולכן יש להתאים לכך

וכן יש לתכנן את הקומה החדשה בגג בהתאם למוצג בהרמוניקה ללא מרפסת גג המבוקשת מעל

הגג של גרם המדרגות המשותף אשר ממנו יש להציג יציאה לטיפול בדודים וכן יש לצרף פרוט לשטח המבוקש לניוד כולל הקלה כמותית בחלק היחסי וכן יש לצין את אופן הסגירה של המרפסת המבוקשת לדירה מספר 5 בהתאם להוראות תב"ע סעיף 9(4) וכן יש להעביר חתך בממ"ד החדש המבוקש לראות שאין רצפה וכן יש להסיר מטבלת ההקלות את ההקלה אשר פורסמה בדבר " בניית מרפסת זיז מחוץ לקוי בנין " כי לא ניתן לאשר הקלה זו מהסיבות הבאות :

1. עמידה בתקנות החוק . מרפסות הזיז מתוכננות בשונה מתקנות החוק ולא שומרת על גובה של 2.5 מפני האדמה הצמודים לה אך שומרים על 40% חריגה בקו בנין אחורי .

2. תכנית צל – לא הציגו תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה ולשכנים הממוקמים בחזית דרומית ולהם בינוי זהה לבינוי של המבקשים אך ניתן לראות שקיימת תכנית צל אשר אושרה בת.ב. 1990/894.2 לשכנים הממוקמים באמצע המבנה

3. עמידה במדיניות המחלקה – לא עומדים במדיניות לעניין מרפסות בצמד היות ולא ניתן לממש מרפסת בקומת מרתף עליון .

הערה : לפי תיק מידע ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר בנויה בפועל בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% לקיר עם פתחים ולכן יש להסדיר זאת בבקשה הנוכחית ולהוסיף הקלה מתאימה בנושא בדבר "בניה המבוקשת מחוץ לקו בנין אחורי ושומרת על 10% לקיר עם פתחים . " – מובא להכרעת הועדה בנושא ההקלה .

וכן לדירה מספר 1 בקומה זו קיים בינוי בחזית צפונית לפי הצילומים אשר צורפו לבקשה ניתן לראות כי מדובר בחלל אשר יש בו שימוש ולכן כתנאי לקבלת היתר בניה יידרש דוח פיקוח לאטימה של חלל זה .

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את האישורים החסרים כגון איכות סביבה ותברואה כך שרק לאחר הגשת כל הנדרש תובא הבקשה לדיון חוזר לשמיעת טענות המתנגד

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2024/0101.00</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת מרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עטיה יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

אולברייט ויליאם 10 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31336	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	10ד	דרך קיימת או מאושרת	
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	26	אזור מגורים 3 מיוחד	3300
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	27	אזור מגורים 3 מיוחד	4500
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	28	אזור מגורים 3 מיוחד	4900
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	29	אזור מגורים 3 מיוחד	3800
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	30א	אזור מגורים 3 מיוחד	1500
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	3א	שטח צבורי פתוח	
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	3ד	דרך קיימת או מאושרת	
5/04/10	פתיחת תיק תרש"צ	24/11/2013			
5/04/10	פתיחת תיק	24/11/2013	9	אזור מגורים כללי	

				תרש"צ	
12439	מגורים ב	1	11/02/2021	נגנזה	5323ג

תאור הבקשה

במבנה קיים מוצע עבור דירה קיימת בקומה שלישית סגירת מרפסת והפיכתה לשטח עיקרי.

כמו"כ מוצעות לאותה דירה 3 מרפסות בשתי קומות שונות.

כל הבינוי מוצע בחזית מזרחית.

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת חוות דעת אדריכלית מוצעת סגירת מרפסת שרות כשטח עיקרי ע"ח 6% הקלה. אין מניעה לאשר- עומד במותר. מוצעות 3 מרפסות כדלהלן : מרפסות ע"ב מציעה 3 מרפסות לדירה בחזית מזרחית- קדמית. ע"ב מציגה קו בניין כתום בלבד ללא קווי בניין מסביב למבנה והמרפסות מוצעות מעבר לקווי הבניין, עד לגבול המגרש ואפילו חורג ממנו בטענה שמדובר במרפסות מעל דרך. מאחר ואכן לפי החוק ניתן לקבל מרפסות מעל דרך, אולם אך ורק בתנאי שקו הבניין הינו קו 0- על גבול המגרש והחריגה הינה מגבול המגרש ישירות מעל הדרך, כאן מדובר בקו בניין שמרוחק מספר מטרים מגבול המגרש, ועליו חלה התקנה לפיה חריגה מותרת במרווח קדמי עבור גזוטרט תהא 40% בלבד, ולא את כל המרווח וממשיך מעל הדרך... על כן על ע"ב לצמצם את המרפסות לעומק המותר בלבד- חריגה של 40% מהמרווח בין הקו הכתום לגבול המגרש. או לחילופין לנסות להציע את המרפסות בחזיתות אחרות. כמו"כ שטח המרפסות הינו : 25.50 מ"ר, כאשר חלק מקורה, ע"ב לא מציג כמה שטח מקורה וכמה לא מקורה, כאשר לפי התקנות מותר שמרפסת מקורה תהיה עד 12.00 מ"ר בלבד. תיקון תכנית a
01/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1439א תחילת תוקף : 28/10/1976 ייעוד הקרקע : מגורים 3 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט בתכנית תכניות כפופות : 5/04/10 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת בתכנית החלה על החלקה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי קווי בניין הוצג קו בניין כתום ע"ג התכנית ע"י ע"ב. המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין, כפי שיפורט להלן.		

מספר קומות		
לא רלוונטי		
גבהים		
לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
מוצע שטח עיקרי לסגירת מרפסת קיימת כ-6% הקלה.		
שטח המגרש : 4551 מ"ר*6% = 273.06 מ"ר/ לחלק ל- 31 דיירים = 8.8 מ"ר לדייר.		
סה"כ שטח מוצע : 4.23 מ"ר- עומד במותר.		
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 ע"ב מציעה 3 מרפסות לדירה בחזית מזרחית- קדמית. ע"ב מציגה קו בניין כתום בלבד ללא קווי בניין מסביב למבנה והמרפסות מוצעות מעבר לקווי הבניין, עד לגבול המגרש ואפילו חורג ממנו בטענה שמדובר במרפסות מעל דרך. מאחר ואכן לפי החוק ניתן לקבל מרפסות מעל דרך, אולם אך ורק בתנאי שקו הבניין הינו קו 0- על גבול המגרש והחריגה הינה מגבול המגרש ישירות מעל הדרך, כאן מדובר בקו בניין שמרוחק מספר מטרים מגבול המגרש, ועליו חלה התקנה לפיה חריגה מותרת במרווח קדמי עבור גזוזטרא תהא 40% בלבד, ולא את		

כל המרווח וממשיך מעל הדרך... על כן על ע"ב לצמצם את המרפסות לעומק המותר בלבד - חריגה של 40% מהמרווח בין הקו הכתום לגבול המגרש. או לחילופין לנסות להציע את המרפסות בחזיתות אחרות. כמו"כ שטח המרפסות הינו : 25.50 מ"ר, כאשר חלק מקורה, ע"ב לא מציג כמה שטח מקורה וכמה לא מקורה, כאשר לפי התקנות מותר שמרפסת מקורה תהיה עד 12.00 מ"ר בלבד. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפי"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 16/06/2024 התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית מוצעת סגירת מרפסת שרות כשטח עיקרי ע"ח 6% הקלה. אין מניעה לאשר - עומד במותר. מוצעות 3 מרפסות כדלהלן :		

מרפסות ע"ב מציעה 3 מרפסות לדירה בחזית מזרחית- קדמית. ע"ב מציגה קו בניין כתום בלבד ללא קווי בניין מסביב למבנה והמרפסות מוצעות מעבר לקווי הבניין, עד לגבול המגרש ואפילו חורג ממנו בטענה שמדובר במרפסות מעל דרך. מאחר ואכן לפי החוק ניתן לקבל מרפסות מעל דרך, אולם אך ורק בתנאי שקו הבניין הינו קו 0- על גבול המגרש והחריגה הינה מגבול המגרש ישירות מעל הדרך, כאן מדובר בקו בניין שמרוחק מספר מטרים מגבול המגרש, ועליו חלה התקנה לפיה חריגה מותרת במרווח קדמי עבור גזוזטרא תהא 40% בלבד, ולא את כל המרווח וממשיך מעל הדרך... על כן על ע"ב לצמצם את המרפסות לעומק המותר בלבד- חריגה של 40% מהמרווח בין הקו הכתום לגבול המגרש. או לחילופין לנסות להציע את המרפסות בחזיתות אחרות. כמו"כ שטח המרפסות הינו : 25.50 מ"ר, כאשר חלק מקורה, ע"ב לא מציג כמה שטח מקורה וכמה לא מקורה, כאשר לפי התקנות מותר שמרפסת מקורה תהיה עד 12.00 מ"ר בלבד.		השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
חריגה מקו בנין הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות זיז בעומק של 2.00 מ במקום 1.5 מ' המותרים הקלה בדבר בניית מרפסות זיז מעל דרך הקלה כמותית תוספת 6% לזכויות הבניה . שינוי מנספח בינוי חריגה מגבול מגרש עבור בניית מרפסות זיז מעל דרך	14/05/2024	

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעת סגירת מרפסת שרות כשטח עיקרי ע"ח 6% הקלה.

אין מניעה לאשר- עומד במותר.

מוצעות 3 מרפסות כדלהלן:

מרפסות

ע"ב מציעה 3 מרפסות לדירה בחזית מזרחית- קדמית.

ע"ב מציגה קו בניין כתום בלבד ללא קווי בניין מסביב למבנה והמרפסות מוצעות מעבר לקווי הבניין, עד לגבול המגרש ואפילו חורג ממנו בטענה שמדובר במרפסות מעל דרך.

מאחר ואכן לפי החוק ניתן לקבל מרפסות מעל דרך, אולם אך ורק בתנאי שקו הבניין הינו קו 0- על גבול המגרש והחריגה הינה מגבול המגרש ישירות מעל הדרך, כאן מדובר בקו בניין שמרוחק מספר מטרים מגבול המגרש, ועליו חלה התקנה לפיה חריגה מותרת במרווח קדמי עבור גוזזטרא תהא 40% בלבד, ולא את כל המרווח וממשיך מעל הדרך...

על כן על ע"ב לצמצם את המרפסות לעומק המותר בלבד- חריגה של 40% מהמרווח בין הקו הכתום לגבול המגרש.

או לחילופין לנסות להציע את המרפסות בחזיתות אחרות.

כמו"כ שטח המרפסות הינו: 25.50 מ"ר, כאשר חלק מקורה, ע"ב לא מציג כמה שטח מקורה וכמה לא מקורה, כאשר לפי התקנות מותר שמרפסת מקורה תהיה עד 12.00 מ"ר בלבד.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2024/0068.00</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד עפ"י תבע+ ממד ומעטפת לקומות תחתונות+ מרפסת זיז ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרידמן אלישבע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

קוסטה ריקה 17, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	175	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3305	תחילת תוקף	21/06/1985			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/03	תחילת תוקף	24/11/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים הכולל 2 כניסות בן 4 קומות המשמש למגורים, ברח' קוסטה ריקה 17, עיר גנים, גוש : 30437 חלקה : 175.

מצב מוצע :

קומת מסד, מפלס -4.50 :

מוצע תוספת מחסן ליח"ד מס' 8 בחזית צפונית, המוצע כולל הורדת חדר מדרגות משותף קיים.

קומת מרתף עליון, מפלס -2.08, קומת כניסה, מפלס +0.00, קומה א', מפלס +3.44, חזית מזרחית - מוצעת מעטפת.

קומה ב', מפלס +6.20, חזית מזרחית : מוצעת תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה :

"חריגה מקו בנין אחורי וצידי עבור ממ"ד"

"חריגה מקו בנין צידי עד 10% בקיר ללא פתחים"

"הבלטת מרפסת זיז לחזית אחורית 2 מטר מקו בניין"

"הרחבת דיור בשונה מנספח הבינוי"

"בניה שלא בהינף אחד בשונה מנספח הבינוי"

"מחסן עד 20 מטר במקום 8% המותרים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 175, 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	
08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומחסן, פורסמו הקלות כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לצמצם את המרפסת המוצעת לחריגה המותרת במרווח

יש לצמצם את המחסן המוצע לחריגה המותרת במרווח נדרש להשלים תנאי שפ"ע לדין חוזר. מחסן : קומת מסד, מפלס 4.50-, חזית צפונית - המחסן מוצע בקונטור הבנוי הקיים וחורג מקו בניין של תכנית מתאר 62, החריגה המוצעת גדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס 6.20+, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, לעניין החריגה מקו הבניין, עומק המרווח משתנה בהתאם לצורניות המגרש, חלק מהמרפסת המוצעת חורג בשיעור העולה על 40% המותרים - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לחריגה המותרת במרווח האחורי עפ"י תקנות. אישור י גורמים : שפ"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3305 תחילת תוקף :	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

21/06/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3305: חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב), הבניה המוצעת שונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קומת מסד, מפלס -4.50: מוצע מחסן בשונה מנספח - (ראה סעיף אחסנה) קומה ב', מפלס +6.20, חזית מזרחית: מוצע ממ"ד בשונה מנספח - (ראה סעיף ממ"ד) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 28.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3305 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת מסד, מפלס -4.50, חזית צפונית: מוצע מחסן בחריגה מקו בניין מכח תוכנית מתאר 62, המחסן מוצע בקונטור הבניין הקיים..... חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה החורגת מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, לעניין הבינוי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין צידי, החריגה המוצעת מהווה כ-9%, עומד במותר, לעניין הממ"ד המוצע בחריגה - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה:		

ש. עקרי מותר עפ"י תב"ע: תוספת של 18 מ"ר לכל יח"ד. ש. עיקרי מוצע: מוצעת תוספת בינוי בשטח של 17.62 מ"ר. ש. שרות מוצע: מוצע מחסן וחדר מדרגות במשותף בשטח כולל של 25.18 מ"ר. מחסן - מוצע מחסן בשטח של 18.14 מ"ר - (ראה סעיף מחסן) שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: הוצאת היתר הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית הדירות בבנין, היתר הבניה יותנה בביצוע כל בנית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת. המוצע בבקשה: אינו בניה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד - אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומה ב', מפלס +6.20, חזית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד מס' 8, בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' מגבול מגרש, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע - אין מניעה לאשר. מחסן: קומת מסד, מפלס -4.50, חזית צפונית - מוצע המשך בינוי של חדר מדרגות קיים לקומת המסד ותוספת מחסן ליח"ד מס' 8 בשטח של 18.14 מ"ר, המחסן מוצע בקונטור הבנוי הקיים וחורג מקו בניין של תכנית מתאר 62, החריגה המוצעת גדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +6.20, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.30 מ' ובשטח של 7.71 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי בכ-2 מ', פורסמה הקלה בנדון, הוצגה תכנית צל ליתר הדיירים, לעניין צמד מרפסות, מוצע מעקה דמי לקומה תחת המבקש, לעניין החריגה מקו הבניין, עומק המרווח משתנה בהתאם לצורניות המגרש, חלק מהמרפסת המוצעת חורג בשיעור העולה על 40% המותרים - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לחריגה המותרת במרווח האחורי עפ"י תקנות.		

תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסן על שטח משותף וממ"ד, נדרש 66% חתימות שכנים מתוך הכניסה עבור המחסן ו-1/3 חתימות מבעלי הזכות עבור הממ"ד, הוגשה תוכנית החתומה ע"י 6/8 בעלי דירות הכניסה, המהווה 6/16 מבעלי הזכות בנכס, החתימות כוללת 100% מבעלי עמודת הממ"ד - כנדרש. אישורי גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומחסן, פורסמו הקלות כנדרש, יש לצמצם את המרפסת המוצעת לחריגה המותרת במרווח וכן את המחסן המוצע לחריגה המותרת במרווח ולהשלים תנאי שפי"ע לדיון חוזר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין אחורי וצידי עבור ממד חריגה מקו בניין צידי עד 10% בקיר ללא פתחים הבלטת מרפסת זיז לחזית אחורית 2 מטר מקו בניין הרחבת דיור בשונה מנספח הבנוי. בניה שלא בהינף אחד בשונה מנספח הבינוי מחסן עד 20 מטר במקום 8% המותרים	02/05/2024	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
	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 :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומחסן, פורסמו הקלות כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש לצמצם את המרפסת המוצעת לחריגה המותרת במרווח

יש לצמצם את המחסן המוצע לחריגה המותרת במרווח

נדרש להשלים תנאי שפ"ע לדיון חוזר.

מחסן :

קומת מסד, מפלס 4.50-, חזית צפונית - המחסן מוצע בקונטור הבנוי הקיים וחורג מקו הבניין של תכנית מתאר 62, החריגה המוצעת גדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר עפ"י תקנות.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס 6.20+, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, לעניין החריגה מקו הבניין, עומק המרווח משתנה בהתאם לצורניות המגרש, חלק מהמרפסת המוצעת חורג בשיעור העולה על 40% המותרים - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לחריגה המותרת במרווח האחורי עפ"י תקנות.

אישור י גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	2023/0494.00
מספר סידורי	70

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה להרחבת מבנה קיים (הרחבת קומה קיימת ותוספת קומה נוספת) כולל תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסת (שאינה מקורה)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הנדסאי אדריכלות כץ שקמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ שקמה
מתכנן השלד	הנדסאי ישראל שלום
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יחיאל צ'לנוב 2, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1752	תחילת תוקף	13/10/1974			
2832	תחילת תוקף	29/01/1981			
2832	תחילת תוקף	29/01/1981	122	אזור מגורים 5 מיוחד	
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית קיים בן 2 קומות המשמש למגורים, ברח' צ'לנוב 2, גוש : 30408 חלקה : 122.

מצב מוצע :

מוצע תוספת בינוי בקומת הקרקע ובקומה א', התוספת כוללת ממ"ד בחזית מזרחית בקומת הקרקע, ע"ב מציג את הקיים והמוצע כמוצע ולא ניתן לבחון את מיקום התוספת ביחס לקיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"חריגה מקו בניין קדמי לקו הבניה הקיימת במגרש"

"תוספת עד 6% משטח המגרש לזכויות הבניה"

"תוספת 2.5% משטח המגרש לזכויות הבניה"

"תוספת 8% משטח המגרש לזכויות הבניה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2024.01.16 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 122, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, לבית פרטי בחלקה דו- משפחתית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש
	להציע מחסן שאינו עילי
	להשלים תנאים טרם דיון.
	שטח בניה :
	סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61

מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה. ממ"ד : מוצע בבקשה : ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד עם המחסן בקומת שרות. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. פרגולה : ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30408 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : *2832 תחילת תוקף 29.01.1981, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה של כ-5.00 מ' מקו בניין קדמי, קו הבניין הינו כ-7.50 מ' (10 מ' מציר הדרך) הבינוי הינו עפ"י הקיים בשטח, פורסמה הקלה בנדון. מוצעת חריגה מקו בניין קדמי צידי עבור ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד)	03/09/2024	חוות דעת תכנונית

שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%-2.5%, שטח המגרש הינו : 509 מ"ר, 50% = 254.5 מ"ר, 6% = 30.54 מ"ר, 2.5% - לא ניתן לבקש היות ולא מוצעת תוספת קומה, 1% מגרש פינתי = 5.09, יש 2 קומות, סה"כ 10.18 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה. ממ"ד : חזית צפונית מזרחית - מוצע ממ"ד בקומת קרקע, מפלס +0.00 בחריגה מקו בניין צידי וקדמי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : החריגה לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע בבקשה : ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד עם המחסן בקומת שרות. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, המחסן המוצע הינו מחסן עילי ולא ניתן לאשר במסגרת הבקשה המוצעת, פורסמה הקלה בגין תוספת 8% מחסן - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.		

מס' קומות : עפ"י תב"ע - תותר תוספת קומה שניה (2 קומות), מוצע : 2 קומות - כמותר. מס' יח"ד : מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה. פרגולה : מוצע בבקשה תוספת פרגולה בחצר בחזית דרומית מזרחית, עפ"י החזית נראה כי הפרגולה המוצעת הינה מבטון, ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : התקבלה חתימת השכן לבקשה, 100% חתימות. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש, וכן להציע מחסן שאינו עילי ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין קדמי לקו הבניה הקיימת במגרש	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת עד 6% משטח המגרש לזכויות הבניה		
תוספת 2.5% משטח המגרש לזכויות הבניה		
תוספת 8% משטח המגרש לזכויות הבניה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, לבית פרטי בחלקה דו-משפחתית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש

להציע מחסן שאינו עילי

להשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד.

מוצע בבקשה: תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה.

ממ"ד :

מוצע בבקשה: ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד עם המחסן בקומת שרות.

אחסנה :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

פרגולה :

ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2016/0451.02</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, הפיכת מרפסת שרות לשטח עיקרי ממ"ד ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מונסונייגו רות מזל טוב
עורך הבקשה	הנדסאי פרמישלן איטה רחל
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

שטרן אברהם 18, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	161	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3318	תחילת תוקף	26/09/1984	161	אזור מגורים מיוחד	
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/09	אושרה	25/12/1972			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 2 כניסות, משמש למגורים ברח' שטרן 18, גוש : 30415 חלקה : 161.

מצב מוצע :

חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת 2 עמודות ממ"ד ושטח עיקרי ל-3 יח"ד בכניסה א' ו-2 יח"ד בכניסה ב'.

חזית דרומית מזרחית : מוצע הסבת מרפסות שרות לעיקרי ומרפסת זיז ליח"ד בכניסה א' ו-ב'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לממ"ד מעבר לקו בניין אחורי"

"הקלה לשינוי מנספח הבינוי"

"הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי"

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% מזכויות המותרות בתב"ע שאושרה עד 89"

הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית אחורית אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 30.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 161, 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	
11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, המוצע עומד במותר, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון.
	לעניין הממ"ד, מוצע בחריגה מקו הבניין עד לקו אפס עם גבול המגרש, חלונות הממ"ד פונים לחלקה הגובלת שיעודה שצ"פ, עפ"י נתוני השטח נראה כי אכן זהו המיקום היחידי לממ"ד, התקבל אישור מנהל האגף, אין מניעה לאשר.
	חוות דעת תכנונית :
	- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3318 תחילת תוקף : 26/09/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3318 חל נספח בינוי מס' 10, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, מוצע ממ"ד ושינוי בקונטור המוצע, כמו"כ מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית מזרחית, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3318 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית מערבית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 10% מהמרווח, מוצעת חריגה של כ-9 ס"מ, המרווח הינו 87 ס"מ, עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה למרווח האחורי - אין מניעה לאשר. מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד)	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

חזית דרומית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : עפ"י תב"ע: בהוראות תוכנית 3318 אין התייחסות לשטחי הבניה, הבניה המותרת לחלקה מס' 161 הינה עפ"י נספח בינוי מס' 10, עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי ישנם שטח עבור תוספת ושטח עבור מרפסות, סה"כ כ-12.70 מ"ר שטח עיקרי ושטח מרפסות. 6% : פורסמה הקלה בגין 6%, שטח המגרש הינו 368 מ"ר, 6% = 22.08 מ"ר, קיימים 12 יח"ד בחלקה, סה"כ 1.84 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ תוספת מותרת: 14.54 מ"ר. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בשינוי מנספח הבינוי, תוספת שטח עיקרי בסך של 14.30 מ"ר לכל יח"ד, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. ממ"ד : חזית צפונית מערבית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי עד לקו אפס עם גבול המגרש, המוצע כולל תוכנית צל ליתר דיירי הבניין כנדרש. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ', בכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצעת כעת חריגה מקו הבניין עד לקו אפס עם גבול המגרש, חלונות הממ"ד פונים לחלקה הגובלת שיעודה שצ"פ, עפ"י נתוני השטח נראה כי אכן זהו המיקום היחידי לממ"ד, התקבל אישור מנהל האגף למוצע - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : חזית דרומית מזרחית: מוצעות מרפסת זיז בחריגה מקו בניין כתום בשיעור של כ-0.50 מ', עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של 40% עד 2 מ', עומק המרווח הינו כ-1.25 מ', החריגה המוצעת עומדת ב-40% המותרים, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת ובגין חריגה מקו בניין, הוצגה תוכנית צל כנדרש - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע:		

"תותר בניה בשלבים, לא תותר בניה על עמודים או דילוג על קומה" מוצעת בניה ב-2 עמודות, עמודה אחת מלאה ועמודה נוספת בה מוצעת מעטפת לדייר בקומת הקרקע - אין מניעה לאשר. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר. תימוכין קניינים : הומצאו 6/12 חתימות, (המבקשים ובעלי המעטפת) נדרש 1/3 חתימות מבעלי החלקה ו-2/3 מבעלי עמודת הממ"ד, הוגשה 50% חתימות כאשר 100% מבעלי עמודת הממ"ד - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, המוצע עומד במותר, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לממ"ד מעבר לקו בנין אחורי הקלה לשינוי מנספח בינוי הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין קדמי הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית אחורית אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים.	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

	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 ערבות בנקאית בסך 7,034.85 ₪ בעבור שימור העצים.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, המוצע עומד במותר, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון.

לעניין הממ"ד, מוצע בחריגה מקו הבניין עד לקו אפס עם גבול המגרש, חלונות הממ"ד פונים לחלקה הגובלת שיעודה שצ"פ, עפ"י נתוני השטח נראה כי אכן זהו המיקום היחידי לממ"ד, התקבל אישור מנהל האגף, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2015/0399.01</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טוויל נדים
עורך הבקשה	מהנדס עבדו זיאד
מתכנן השלד	מהנדס זיאד עבדו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מונתזה סמטה 8 1, אבו תור - גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
29983	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1864א	תחילת תוקף	29/06/1989			
9873א	תחילת תוקף	07/05/2012			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מוצע להכשרה בניין בן 3 קומות מעל קומת חניה, גוש : 29983, חלקה : 5025.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 3.40- : מוצעת קומת חניה הכוללת 6 מק"ח.

קומות קרקע, א' ו-ב' : מוצעות קומות למגורים הכוללות 2 יח"ד בכל קומה, מוצעת מרפסת בחזית מערבית

בקומה א' ו-ב'

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" ניוד שטח עיקרי מתחת פני הקרקע אל פני מעל הקרקע לשם השלמת שטחים חסרים כ-30 מ"ר "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבינוי מוצע ע"ג חלקה מס' 25, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, התוכנית תוקנה, פורסמה הקלה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בועדת משנה בתאריך 9.2.22 והוחלט "לדחות במתכונת", היות והוגשה תוכנית הנדרשת בתיקונים ונדרשו תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית יצאה לפרסום לשם ניוד שטחי בניה, תום מועד להתנגדויות בתאריך 18.6.24, לא התקבלו התנגדויות. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(ח) : הגדות וחלק המבנה הצפוני המסומנים להריסה יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה - יש להציג דו"ח פיקוח כתנאי להיתר.

-יש לסמן את המרפסת בחזית המזרחית להריסה כפי המסומן בנספח הבינוי. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9873א תחילת תוקף : 07/05/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ב' *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בועדת משנה בתאריך 9.2.22 והוחלט "לדחות במתכונת", היות והוגשה תוכנית הנדרשת בתיקונים ונדרשו תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית יצאה לפרסום לשם ניווד שטחי בניה, תום מועד להתנגדויות בתאריך 18.6.24, לא התקבלו התנגדויות. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי בנין ושטח בניה, המוצע בבקשה אינו חורג לעניין זה. נספח בינוי :	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

בתב"ע 9873א': חל נספח בינוי מס' 1 מנחה, מחייב לעניין גובה בניה, קווי בניין, מס' קומות, מס' יח"ד ושטחי הבניה, מוצע בבקשה בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי למעט קומת החניה במפלס 3.40-. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 09.06.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 9873א' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי ע"ק מותר : 715 מ"ר, מוצע : 727.28 מ"ר. ש. שרות ע"ק, מותר : 72 מ"ר מוצע : 71.19 מ"ר. ש. עיקרי ת"ק, מותר : 251 מ"ר, מוצע : 146.19 מ"ר. ש. שרות ת"ק, מותר : 12 מ"ר מוצע : לא מוצעים שטחי שרות. פורסמה הקלה בגין ניווד שטחים מת"ק ל-ע"ק, תום מועד להתנגדויות בתאריך 18.6.24, לא התקבלו התנגדויות. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(ח) : הגדות וחלק המבנה הצפוני המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - יש להציג דו"ח פיקוח כתנאי להיתר. -יש לסמן את המרפסת בחזית המזרחית להריסה כפי המסומן בנספח הבינוי. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 7 יח"ד, מוצע : 6 יח"ד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת.		

גובה : מותר עפ"י תב"ע : בגובה של 10.45 + מ', מוצע בבקשה : גובה של 10.41 + מ'. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : (1) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים - הבניה מוצעת בהינף אחד. ניהול מי נגר : עפ"י התוכנית : "יותרו לפחות 25% שטחים חדרי מים" - הוצג חישוב כנדרש. אישורי גורמים : הסדרי תנועה - אושר, דרכים - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר, אד' העיר - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, התוכנית תוקנה, פורסמה הקלה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד שטח עיקרי מתחת פני הקרקע אל פני מעל הקרקע לשם השלמת שטחים חסרים כ-30 מ"ר	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
המלצה : לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מסיבות הבאות : א- התכנית לקויה מבחינה טכנית	10/02/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ב- סטייה בחלק שטחי הבניין - תב"ע: 9873 א, תחילת תוקף: 7/5/2012, יעוד: מגורים ב' נספח בינוי : מחייב חלקית - לעניין גובה הבניה, קווי הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד, שטח הבניה הוראות התכנית: מחייב מקום: שכ' אבו תור, ירושלים מהות הבקשה: הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש סטייה בחלק מפרטי הבניין: סה"כ שטח שירות מעל ל 0.00 : 202.34 מ"ר.....(מותר 72.00 מ"ר)??? סה"כ שטח שרות מתחת ל 0.00 : 105.16 מ"ר.....(מותר 12.00 מ"ר)??? סה"כ גובה הבניין: 12.07 מ'.....(מותר 10.45 מ')??? - נספח בינוי : מחייב חלקית - לעניין גובה הבניה, קווי הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד, שטח הבניה		
: לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מסיבות הבאות : א- התכנית לקויה מבחינה טכנית ב- סטייה בחלק שטחי הבניין	09/02/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

- תב"ע: 9873א , תחילת תוקף: 7/5/2012 , יעוד: מגורים ב' נספח בינוי : מחייב חלקית - לעניין גובה הבניה, קווי הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד, שטח הבניה הוראות התכנית: מחייב מקום: שכ' אבו תור, ירושלים מהות הבקשה: הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש סטייה בחלק מפרטי הבניין: סה"כ שטח שירות מעל ל 0.00 : 202.34 מ"ר.....(מותר 72.00 מ"ר)??? סה"כ שטח שרות מתחת ל 0.00 : 105.16 מ"ר.....(מותר 12.00 מ"ר)??? סה"כ גובה הבניין: 12.07 מ'.....(מותר 10.45 מ')??? - נספח בינוי : מחייב חלקית - לעניין גובה הבניה, קווי הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד, שטח הבניה תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9873א תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ב תב"ע: 9873א , תחילת תוקף: 7/5/2012 , יעוד: מגורים ב' נספח בינוי : מחייב חלקית - לעניין גובה הבניה, קווי הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד, שטח הבניה	25/01/2022	חוות דעת תכנונית

הוראות התכנית : מחייב מקום : שכ' אבו תור, ירושלים מהות הבקשה : הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש פרטי הבניין : סה"כ שטח עיקרי מעל ומתחת ל 0.00 : 676.09 מ"ר (מותר 715.00 מ"ר) סה"כ שטח עיקרי מתחת ל 0.00 : 68.35 מ"ר.....(מותר 251.00 מ"ר) סה"כ שטח שירות מעל ל 0.00 : 202.34 מ"ר.....(מותר 72.00 מ"ר)??? סה"כ שטח שירות מתחת ל 0.00 : 105.16 מ"ר.....(מותר 12.00 מ"ר)??? סה"כ מס' קומות מעל ל 0.00 : 3 (מותר 3 קומות מעל ל 0.00) וקומה אחת מתחת) סה"כ מס' יח"ד : 7 יח"ד (מותר 7 יח"ד) סה"כ גובה הבניין : 12.07 מ'.....(מותר 10.45 מ')??? נספח בינוי : מחייב חלקית - לעניין גובה הבניה, קווי הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד, שטח הבניה גובה אבסולוטי : = 0.00.00 = 682.20 הקלות : במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות הושלם משלוח הודעות לפי תקנה 36 : 15/10/2021 תום מועד להגשת התנגדויות : 5/11/2021		
	15/07/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

13	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
14	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר, תברואה
17	דרכים: מפלס כניסה לחניון מכביש קיים וסטטוטורי - רח' אל מונתזה - בכפוף לאישור תכנון תנועה.
18	הריסת המסומן בצהוב, המצאת דוח פיקוח
19	רישום תצ"ר (עפ"י תיק מידע)

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, התוכנית תוקנה, פורסמה הקלה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 9.2.22 והוחלט "לדחות במתכונת", היות והוגשה תוכנית הנדרשת בתיקונים ונדרשו תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית יצאה לפרסום לשם נידוד שטחי בניה, תום מועד להתנגדויות בתאריך 18.6.24, לא התקבלו התנגדויות.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2(ח) : הגדות וחלק המבנה הצפוני המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - יש להציג דו"ח פיקוח כתנאי להיתר.

-יש לסמן את המרפסת בחזית המזרחית להריסה כפי המסומן בנספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2013/0611.01</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שני בנייני מגורים חדשים- סה"כ 10 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר ג'עאביס עמראן
עורך הבקשה	הנדסאי אבו קטיש עבד אללה
מתכנן השלד	הנדסאי אבו קטיש עבד אללה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ג'עביץ סמטה 2 48 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9481	תחילת תוקף	28/08/2010			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : מגרש עם 2 בניינים ללא היתר.

מצב מוצע :

מוצע 2 בניינים למגורים חלק קיים להכשרה, בנין אחד בן 3 קומות ושני בן 4 קומות, סה"כ 10 יח"ד.

מצב מוצע :

בנין 1 : מוצע בניין בן 3 קומות.

קומת קרקע, מפלס +0.00, קומה א', מפלס +3.00, קומה ב', מפלס +6.00 :

מוצעות 3 קומות כל אחת עם 2 יח"ד הכוללות ממ"דים.

בקומות א' ו-ב' - מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית המזרחית, בחזית צפונית - מוצעת מרפסת שרות.

קומת גג, מפלס +9.00 - מוצע חדר יציאה לגג.

בנין 2 : מוצע בנין בן 4 קומות.

קומת קרקע, מפלס +4.43 : מוצעת קומה הכוללת כניסה לח. מדרגות משותף ויח"ד אחת.

קומה א', מפלס +7.43 : מוצעת קומה הכוללת יח"ד אחת, מרפסת גג מקורה בחזית צפונית, מרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית ומרפסת גג מקורה בחזית דרומית.

קומה ב', מפלס +10.43 : מוצעת קומה הכוללת יח"ד אחת, מרפסת זיז מקורה בחזית צפונית ובחזית דרומית.

קומה ג', מפלס +13.43 : מוצעת קומה הכוללת יח"ד אחת, מרפסת גג וממנה מרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית, מרפסת זיז מקורה חלקית בחזית דרומית.

קומת גג, מפלס +16.43 : מוצע חדר יציאה לגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בקביעת -0.00 של הבניינים - לשם התאמתו למצב קיים."

"תוספת קומה רביעית מעל המאושר - בבנין מס' 2 - מאושר 3 קומות מגורים - לשם מימוש זכויות בניה מאושרות לבניית יח"ד רביעית במסגרת המאושר."

"הקלה בניוד 29 מ"ר משטחי שירות - ממפלס שמתחת ל- +0.00 אל המפלס שמעל ל- +0.00."

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.01.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג מגרש מס' 21, 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	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה :

דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ושטחי הבניה לא חושבו כנדרש, התוכנית לא שמרה על מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים ולא השלמו תנאים טרם דיון, כעת הושלמו כלל התנאים הנדרשים, תוקנה התוכנית ואין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9481 תחילת תוקף : 28/08/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ושטחי הבניה לא חושבו כנדרש, התוכנית לא שמרה על מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים ולא השלמו תנאים טרם דיון, כעת הושלמו כלל התנאים הנדרשים, תוקנה התוכנית ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 9481 : ישנו נספח בינוי פיתוח כללי, מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות וקווי בנין, מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח לעניין מס' קומות וגובה בניה, פורסמה הקלה בנידון.	08/08/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.10.2018 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תכנית 9481 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : בנין 2, קומה א', מפלס +7.43, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה החורגת מקו בנין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 1285 מ"ר. ש. עיקר מוצע : 1264.99 מ"ר > 1285 (מותר עפ"י תב"ע), שטחי מרפסות מקורות חושבו כעיקרי כנדרש. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 210 מ"ר, ת"ק : 140 מ"ר, פורסמה הקלה בגין ניוד שטחים למעל הכניסה הקובעת. ש. שרות מוצע : 237.50 מ"ר < 210 מ"ר (המותרים עפ"י תב"ע), היות ופורסמה הקלה לעניין ניוד שטח שרות למעל הכניסה הקובעת השטחים עומדים במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 15 יח"ד. מוצע בבקשה : 10 יח"ד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : בניה עד 3 קומות. מוצע : בנין 1 - 3 קומות, בנין 2 - 4 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה רביעית עבור מימוש זכויות הבניה. גובה : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י נספח תותר בניה בגובה של +15.40 מ', גובה אבסולוטי הינו +664.40. מוצע בבקשה : תוספת עד לגובה של 663.53, גובה של +18.23 מ', פורסמה הקלה בגין תוספת קומה.		

תכסית : מותר עפ"י תב"ע : 40% מוצע בבקשה : בינוי בתכסית של 22.39%. הוראות התוכנית : עפ"י סעיף 5.2.6 : ישמרו מרחקים מינימלים של 6 מ' בין הבניינים המוצעים. מוצע בבקשה : מרחק של 6 מ' בין 2 הבניינים המוצעים - עומד בנדרש. מרפסת זיז : בנין 1 : חזית מזרחית - מוצעות מרפסות זיז מקורות בקומות א' ו-ב' בעומק של 1.53 מ'. חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיזיות בעומק של 1.50 מ'. בנין 2 : חזית דרומית - מוצעת 2 מרפסות זיזיות בקומה ב' ובקומה ג' בעומק של 1.20 מ', בקומה ב' המרפסת המוצעת מקורה ובקומה ג' מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית צפונית - קומה ב', מפלס +10.43 - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ'. הוסרו מרפסות שלא ניתן לאשר, המרפסות המקורות חושבו כעיקרי מרפסות כנדרש. מרפסת גג : בנין 2 : קומה א', מפלס +7.43 - חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג מקורה במסגרת קווי הבנין, מחושבת כשטח עיקרי. קומה ג', מפלס +13.43, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבנין. המרפסות שלא ניתן לאשרן הוסרו מהבקשה.		

בניה במרווחים : עפ"י סעיף 5.2.8 : קירות התמך המוצעים יהיו בגובה של 4 מ' לכל היותר, במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע דרוג של 3 מ' לפחות - הוצגה פריסת גדרות כנדרש. אישורי גורמים : הסדרי תנועה - אושר, דרכים - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר, פטור. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה 2 בניינים חדשים, סה"כ 10 יח"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, שטחי הבניה מחושבים בהתאם לתקנות, השולמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה 2 בניינים חדשים, סה"כ 10 יח"ד הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : שטחי הבניה לא מחושבים כראוי, שטחי מרפסות מקורות אינן מחושבות כעיקרי. אין שמירה של 6 מ' מרחק בין 2 בניינים מוצעים. לא הוצג פריסת גדרות כלל בבקשה. לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. שטח בניה : ש. עיקרי - יש לחשב שטח מרפסות מקורות כעיקרי מרפסות מוצע..	16/11/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ש. שרות - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר ולחשב את ככל השטחים הנדרשים כפי המסומן ע"ג תכנית a. מרפסות שרות, בנין 1 : עפ"י מדיניות לא ניתן לאשר מרפסת שרות בתכנית שקבעה אזור מגורים שונה ממתאר - יש לחשב מרפסות שרות מוצעות כעיקרי מרפסות מוצע. הוראות התוכנית : - יש להגדיל את המרחק ל-6 מ' עפ"י הוראות התוכנית. מרפסת זיז : - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מרפסות מוצע. חזית מערבית, קומה א', מפלס +7.43 - מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בנין אחורי, לא פורסמה הקלה בנידון - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה או לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בנין לענין מרפסות. קומה ג', מפלס +13.43 - מוצעת מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג, עפ"י נוהל מחלקתי לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג - יש להסיר מהבקשה את המרפסת המוצעת. - יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות. מרפסת גג : - יש לחשב את מרפסות מקורות המוצעת כעיקרי מוצע. בניה במרווחים : - יש להציג פריסת גדר בבקשה עפ"י תקנות בניה במרווחים. צובר גז : - על עורך הבקשה להציג פתרון לגז בבקשה. אישור י גורמים : הסדרי תנועה - התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 02.10.2022, מוצע 10 מק"ח, אין התנגדות לתכנית, תוכנית		

ההגשה אינה תואמת לאישור מח' הסדרי תנועה - יש להתאים את תוכנית ההגשה לאישור מח' הסדרי תנועה. איכות סביבה - לא התקבל אישור מח' איכות סביבה - יש להמציא אישור זה. תברואה - לא התקבל אישור מח' תברואה - יש להמציא אישור זה. שפ"ע - לא התקבל אישור מח' שפ"ע - יש להמציא אישור זה. שימור - לא התקבל אישור מח' השימור - יש להמציא אישור זה. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה 2 בניינים חדשים, סה"כ 10 יח"ד הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : שטחי הבניה לא מחושבים כראוי, שטחי מרפסות מקורות אינן מחושבות כעיקרי. אין שמירה של 6 מ' מרחק בין 2 בניינים מוצעים. לא הוצג פריסת גדרות כלל בבקשה. לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. שטח בניה : ש. עיקרי - יש לחשב שטח מרפסות מקורות כעיקרי מרפסות מוצע.. ש. שרות - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר ולחשב את ככל השטחים הנדרשים כפי המסומן ע"ג תכנית a. מרפסות שרות, בנין 1 : עפ"י מדיניות לא ניתן לאשר מרפסת שרות בתכנית שקבעה אזור מגורים שונה ממתאר - יש לחשב מרפסות שרות מוצעות כעיקרי מרפסות מוצע.	02/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הוראות התוכנית : - יש להגדיל את המרחק ל-6 מ' עפ"י הוראות התוכנית. מרפסת זיז : - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מרפסות מוצע. חזית מערבית, קומה א', מפלס +7.43 - מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בנין אחורי, לא פורסמה הקלה בנידון - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה או לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בנין לענין מרפסות. קומה ג', מפלס +13.43 - מוצעת מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג, עפ"י נוהל מחלקתי לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג - יש להסיר מהבקשה את המרפסת המוצעת. - יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות. מרפסת גג : - יש לחשב את מרפסות מקורות המוצעת כעיקרי מוצע. בניה במרווחים : - יש להציג פריסת גדר בבקשה עפ"י תקנות בניה במרווחים. צובר גז : - על עורך הבקשה להציג פתרון לגז בבקשה. אישור י גורמים : הסדרי תנועה - התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 02.10.2022, מוצע 10 מק"ח, אין התנגדות לתכנית, תוכנית ההגשה אינה תואמת לאישור מח' הסדרי תנועה - יש להתאים את תוכנית ההגשה לאישור מח' הסדרי תנועה. איכות סביבה - לא התקבל אישור מח' איכות סביבה - יש להמציא אישור זה. תברואה - לא התקבל אישור מח' תברואה - יש להמציא אישור זה.		

שפי"ע - לא התקבל אישור מח' שפי"ע - יש להמציא אישור זה. שימור - לא התקבל אישור מח' השימור - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9481 תחילת תוקף : 28/08/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 9481 : ישנו נספח בינוי פיתוח כללי, מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות וקווי בנין, מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח לעניין מס' קומות וגובה בניה, פורסמה הקלה בנידון. קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.10.2018 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תכנית 9481 ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים : בנין 2, קומה א', מפלס +7.43, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה החורגת מקו בנין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז)	31/10/2022	חוות דעת תכנונית

שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 1285 מ"ר. ש. עיקר מוצע : 1264.81 מ"ר > 1285 (מותר עפ"י תב"ע), בבחינת התיק נראה כי מרפסות מקורות לא חושבו כעיקרי - יש לחשב שטח מרפסות מקורות כעיקרי מרפסות מוצע. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובע 210 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת 140 מ"ר, פורסמה הקלה בגין ניווד שטחים למעל הכניסה הקובעת. ש. שרות מוצע : 238.91 מ"ר < 210 מ"ר (המותרים עפ"י תב"ע), בבקשה לא מחושבים כלל השטחים הנדרשים - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר ולחשב את ככל השטחים הנדרשים כפי המסומן ע"ג תכנית a. מרפסות שרות, בנין 1 : מוצעת מרפסת שרות בחזית צפונית, עפ"י מדיניות לא ניתן לאשר מרפסת שרות בתכנית שקבעה אזור מגורים שונה ממתאר, מה גם שהמרפסת המבוקשת הינן מרפסות זיזיות - יש לחשב מרפסות שרות מוצעות כעיקרי מרפסות מוצע. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 15 יח"ד. מוצע בבקשה : 10 יח"ד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : בניה עד 3 קומות. מוצע : בנין 1 - 3 קומות, בנין 2 - 4 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה רביעית עבור מימוש זכויות הבניה. גובה : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י נספח תותר בניה בגובה של 15.40 + מ', גובה אבסולוטי הינו 664.40 +. מוצע בבקשה : תוספת עד לגובה של 663.53, גובה של 18.23 + מ', פורסמה הקלה בגין תוספת קומה.		

תכסית : מותר עפ"י תב"ע : 40% מוצע בבקשה : בינוי בתכסית של 22.39%. הוראות התוכנית : עפ"י סעיף 5.2.6 : ישמרו מרחקים מינימלים של 6 מ' בין הבניינים המוצעים. מוצע בבקשה : מרחק קטן מ-6 מ' בין 2 הבניינים המוצעים - יש להגדיל את המרחק ל-6 מ' עפ"י הוראות התוכנית. מרפסת זיז : בנין 1 : חזית מזרחית - מוצעות מרפסות זיז מקורות בקומות א' ו-ב' בעומק של 1.53 מ', מרפסות אלו לא מחושבות כעיקרי - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מרפסות מוצע. חזית צפונית - מוצעות מרפסות שרות זיזיות מקורות בעומק של 1.50 מ', לא ניתן לאשר מרפסות שרות בתכנית שקבעה אזור מגורים שונה ממתאר - יש לחשב מרפסות אלו כעיקרי מרפסות מוצע. בנין 2 : חזית דרומית - מוצעת 2 מרפסות זיזיות בקומה ב' ובקומה ג' בעומק של 1.20 מ', בקומה ב' המרפסת המוצעת מקורה ובקומה ג' מרפסת זיז מקורה חלקית, מרפסות אלו מחושבות כשטח מרפסות - יש לחשב שטח המקורה של המרפסת כעיקרי מוצע. חזית מערבית, קומה א', מפלס +7.43 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.30 מ' החורגת מקו בנין אחורי, לא פורסמה הקלה בנידון - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה או לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בנין לענין מרפסות. חזית צפונית - קומה ב', מפלס +10.43 - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ', מחושבת כשטח מרפסת - יש לחשב מרפסת זיז מקורה כעיקרי מוצע. קומה ג', מפלס +13.43 - מוצעת מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג, עפ"י נוהל מחלקתי לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג - יש להסיר מהבקשה את המרפסת המוצעת. - יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות.		

מרפסת גג : בנין 2 : קומה א', מפלס +7.43 - חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג מקורה במסגרת קווי הבנין, מחושבת כשטח עיקרי. חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג מקורה במסגרת קווי הבנין המחושבת חלקית כעיקרי וחלקה כמרפסת - יש לחשב את כל המרפסת המוצעת כעיקרי מוצע. קומה ג', מפלס +13.43, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבנין. בניה במרווחים : עפ"י סעיף 5.2.8 : קירות התמך המוצעים יהיו בגובה של 4 מ' לכל היותר, במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע דרוג של 3 מ' לפחות, לא מוצע בבקשה כלל פריסת גדרות - יש להציג פריסת גדר בבקשה עפ"י תקנות בניה במרווחים. צובר גז : עורך הבקשה לא מראה מיקום לתכנון צובר הגז- על עורך הבקשה להציג פתרון לגז בבקשה. אישורי גורמים : הסדרי תנועה - התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 02.10.2022, מוצע 10 מק"ח, אין התנגדות לתכנית, תוכנית ההגשה אינה תואמת לאישור מח' הסדרי תנועה - יש להתאים את תוכנית ההגשה לאישור מח' הסדרי תנועה. דרכים - התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 11.09.2022, אין התנגדות לתוכנית. איכות סביבה - לא התקבל אישור מח' איכות סביבה - יש להמציא אישור זה. תברואה - לא התקבל אישור מח' תברואה - יש להמציא אישור זה. שפ"ע - לא התקבל אישור מח' שפ"ע - יש להמציא אישור זה. שימור - לא התקבל אישור מח' השימור - יש להמציא אישור זה.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה 2 בניינים חדשים, סה"כ 10 יח"ד, שטחי הבניה בבקשה לא חושבו כראוי, שטחי מרפסות מקורות אינן מחושבות כעיקרי, אין שמירה של 6 מ' בין הבניינים המוצעים, לא הוצג פריסת גדרות כנדרש ולא הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקביעת ה-0.00 של הבניינים - לשם התאמתו למצב קיים. תוספת קומה רביעית מעל המאושר- בבנין מס 2 -מאושר 3קומות מגורים. - לשם מימוש זכויות בניה מאושרות לבניית יח"ד רביעית במסגרת המאושר. הקלה בניוד 29 מ"ר משטחי שירות - ממפלס שמתחת ל+0.00 אל המפלס שמעל ל+0.00	14/12/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
כן	אישור רשות העתיקות	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
כן	אישור חברת החשמל	8
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	9
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	15
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	16
	רישום התצ"ר	17
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה :

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ושטחי הבניה לא חושבו כנדרש, התוכנית לא שמרה על מרחק של 6 מ' בין הבניינים המוצעים ולא השלמו תנאים טרם דיון, כעת הושלמו כלל התנאים הנדרשים, תוקנה התוכנית ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1999/0032.04</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות ו- 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דוכובנה אלישבע
עורך הבקשה	אדריכל גידרון עמוס
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

סמטת האמונה 9 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	44	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
882936	תחילת תוקף	27/09/2021	1	מגורים ד	73

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 17.9.23 והוחלט "לאשר בתנאים", כעת, בסגירת התיק, נדרש שינוי מיקום הממ"ד בהתאם לדרישת פיקוד העורף, שינוי המיקום הינו פנימי ללא שינוי חיצוני כלל,

כמו"כ כעת מוצע ממ"ד ולא חדר מחוץ, הממ"ד מחושב כעת כשטח שרות ולא כעיקרי כמו שאושר בפתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	

דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בועדת משנה בתאריך 17.9.23 והוחלט "לאשר בתנאים", כעת, בסגירת התיק, נדרש שינוי מיקום הממ"ד בהתאם לדרישת פיקוד העורף, שינוי המיקום הינו פנימי ללא שינוי חיצוני כלל, כמו"כ כעת מוצע ממ"ד ולא חדר מחוץ, הממ"ד מחושב כעת כשטח שרות ולא כעיקרי כמו שאושר בפתיחת התיק.	08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 882936 תחילת תוקף : 27/09/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ד דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בועדת משנה בתאריך 17.9.23 והוחלט "לאשר בתנאים", כעת, בסגירת התיק, נדרש שינוי מיקום הממ"ד בהתאם לדרישת פיקוד העורף, שינוי המיקום הינו פנימי ללא שינוי חיצוני כלל, כמו"כ כעת מוצע ממ"ד ולא חדר מחוץ, הממ"ד מחושב כעת כשטח שרות ולא כעיקרי כמו שאושר בפתיחת התיק.	14/08/2024	חוות דעת תכנונית
מוצע בבקשה תוספת בינוי הכוללת תוספת 2 יח"ד בהתאם לנספח, פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון,	19/07/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	10/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה

לתנאים לאשר את הבקשה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי הכוללת תוספת 2 יח"ד בהתאם לנספח, פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.		בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 882936 תחילת תוקף : 27/09/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ד דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12.02.2023 והופנה לפרסום בגין בניה שלא בהינף אחד, כעת הבקשה חזרה מפרסום ללא התנגדויות. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, קווי בניין, מס' קומות והוראות השימור. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, למעט : גובה בניה, מס' קומות והנחיות שימור. מוצעת בקשה בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. קווי בניין :	10/07/2023	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מס' 882936 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי מותר לבניה : 261 מ"ר, קיים : 120.12 מ"ר, מוצע : 112.35 מ"ר, סה"כ : 232.47 מ"ר. מוצע בבקשה חדר מחוץ המחושב כעיקרי כנדרש. ש. שרות מותר לבניה : 52.44 מ"ר, קיים : 23.18 מ"ר, מוצע : 28.22 מ"ר, סה"כ : 51.40 מ"ר - עומד במותר. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות, קיים : 3 קומות, מוצע : 2 קומות - אין מניעה לאשר. גבהים : מותר עפ"י תב"ע : +16.22 מ'. מוצע בבקשה : גובה גג סופי +16.22, עומד במותר - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : מותר : 4 יח"ד, קיים : 2 יח"ד, מוצע : 2 יח"ד, סה"כ : 4 יח"ד - עומד במותר. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +5.90, חזית צפונית - מוצעת מרפסות זיז לא מקורה במסגרת קו הבניין בהתאם לנספח בעומק של 1.20 מ' ובשטח של 2.86 מ"ר - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים : המוצע בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, ל"ר. אישורי גורמים : שימור - אושר, בקרה הנדסי - ל"ר, היתר מקורי לאחר 1980, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי הכוללת תוספת 2 יח"ד בהתאם לנספח, פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה משלביות ביצוע בדבר בניה שלא בהניף אחד	21/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149 – לאחר הגשת תוכנית מתקנת בהתאם להערות ע"ג תוכנית a מדובר בבקשה ברחוב : סמטת אמונה 9 קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 2 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 2 קומות למבנה ו2 יח"ד חדשות . הבקשה כוללת שימור חזית קיימת למבנה.	12/02/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התוכנית : הרחבות יח"ד יבוצעו בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים. המוצע אינו עונה לדרישה זו שכן בקומת המרתף ובקומת הקרקע נספח הבינוי מותר תוספות בינוי אשר לא מומשו בעבר ולא מבוקשות במסגרת הבקשה הנוכחית. לא פורסמה הקלה כנדרש – נדרש לפרסם חדר מחוזק בקומה ג' מבוקש חדר מחוזק במיקום תואם לנספח הבינוי המאושר יש לשנות את חישוב החדר המחוזק לשטח עיקרי מוצע ולא שטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית מעל הכניסה הקובעת 261 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 169.91 מ"ר המוצע פחות המותר, אין מניעה לאשר יש להוסיף לחישוב השטחים העיקריים את החדר המחוזק המבוקש בקומה ג'. יש להוסיף לחישוב השטחים הקיימים את כל הקומות הקיימות על מנת להראות עמידה בשטחים המותרים. שטחי בניה – שטחי שרות שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת : 52.44 מ"ר שטח שירות מוצע : 63.80 מ"ר חורג מהמותר! יש להפריד בין השטחים מתחת לכניסה הקובעת ומעל,		

ולהראות עמידה במותר. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אישור מחלקת השימור – התקבל בתאריך 18.12.2022 תנאים שיירשמו בהיתר – ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן מקוריות וכל מערכת התשתיות תהיה בתוך הקירות/תת קרקעית. אין לאפשר הריסת או דיקוק החזית המסומנת לשימור תנאי לטופס 4 - אישור מחלקת השימור בכתב ניקוי חזיתות, הסרת צינורות, מזגנים, חיווטים אישור אגף שפ"ע – התקבל בתאריך 19.12.22 אישור מחלקת דרכים – התקבל בתאריך 25.10.22 אין התנגדות לתיק. כפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. אישור המחלקה להסדרי תנועה- התקבל בתאריך 2.10.22 מוצע תוספת 2 יח"ד תקן חניה 3: 1 לא נדרשת תוספת מק"ח אישור אגף התברואה – התקבל בתאריך 23.10.22 יש לשלם עבור עגלה 350 ליטר		

היחידה לאיכות הסביבה - אושר בתאריך 7.12.22 תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
לפרסם לפי סעיף 149 – לאחר הגשת תוכנית מתקנת בהתאם להערות ע"ג תוכנית a מדובר בבקשה ברחוב: סמטת אמונה 9 קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 2 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 2 קומות למבנה ו2 יח"ד חדשות . הבקשה כוללת שימור חזית קיימת למבנה. שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התוכנית : הרחבות יח"ד יבוצעו בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים.	23/01/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

המוצע אינו עונה לדרישה זו שכן בקומת המרתף ובקומת הקרקע נספח הבינוי מותיר תוספות בינוי אשר לא מומשו בעבר ולא מבוקשות במסגרת הבקשה הנוכחית. לא פורסמה הקלה כנדרש – נדרש לפרסם חדר מחוזק בקומה ג' מבוקש חדר מחוזק במיקום תואם לנספח הבינוי המאושר יש לשנות את חישוב החדר המחוזק לשטח עיקרי מוצע ולא שטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית מעל הכניסה הקובעת 261 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 169.91 מ"ר המוצע פחות המותר, אין מניעה לאשר יש להוסיף לחישוב השטחים העיקריים את החדר המחוזק המבוקש בקומה ג'. יש להוסיף לחישוב השטחים הקיימים את כל הקומות הקיימות על מנת להראות עמידה בשטחים המותרים. שטחי בניה – שטחי שרות שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת : 52.44 מ"ר שטח שירות מוצע : 63.80 מ"ר חורג מהמותר! יש להפריד בין השטחים מתחת לכניסה הקובעת ומעל, ולהראות עמידה במותר. התנגדויות		

לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אישור מחלקת השימור – התקבל בתאריך 18.12.2022 תנאים שיירשמו בהיתר – ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן מקוריות וכל מערכת התשתיות תהיה בתוך הקירות/תת קרקעית. אין לאפשר הריסת או דיקוק החזית המסומנת לשימור תנאי לטופס 4 - אישור מחלקת השימור בכתב ניקוי חזיתות, הסרת צינורות, מזגנים, חיווטים אישור אגף שפ"ע – התקבל בתאריך 19.12.22 אישור מחלקת דרכים – התקבל בתאריך 25.10.22 אין התנגדות לתיק. כפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. אישור המחלקה להסדרי תנועה- התקבל בתאריך 2.10.22 מוצע תוספת 2 יח"ד תקן חניה 1: 3 לא נדרשת תוספת מק"ח אישור אגף התברואה – התקבל בתאריך 23.10.22 יש לשלם עבור עגלה 350 ליטר היחידה לאיכות הסביבה - אושר בתאריך 7.12.22		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 882936 תחילת תוקף : 27/09/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ד מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש : מס' 1 התכנית הנ"ל מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין / קווי בניין / מספר קומות / הוראות שימור נספח בינוי	23/01/2023	חוות דעת תכנונית

גבהים הגובה הסופי על פי התכנית : 16.22+ הגובה המוצע: 16.22+ תואם למותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 4 מס' יח"ד מוצע: 2 בנוסף ל2 יח"ד קיימות תואם למותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית מעל הכניסה הקובעת 261 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 169.91 מ"ר המוצע פחות המותר, אין מניעה לאשר יש להוסיף לחישוב השטחים העיקריים את החדר המחוזק המבוקש בקומה ג'. יש להוסיף לחישוב השטחים הקיימים את כל הקומות הקיימות על מנת להראות עמידה בשטחים המותרים. שטחי בניה – שטחי שרות שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת : 52.44 מ"ר שטח שירות מוצע : 63.80 מ"ר חורג מהמותר! יש להפריד בין השטחים מתחת לכניסה הקובעת ומעל, ולהראות עמידה במותר. מרפסות זיז -		

במפלס 5.90 + מוצעת מרפסת זיז תואמת נספח אין מניעה לאשר. תכנית חיזוקים בהתאם לתצהיר שהתקבל ע"י מתכנן שלד התוכנית כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה לפי תקן ישראלי 413 והבניין המקורי נבנה לאחר 1980. מס' תיק היתר בניה מקורי – 99/32.2. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אישור מחלקת השימור – התקבל בתאריך 18.12.2022 תנאים שירשמו בהיתר – ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן מקוריות וכל מערכת התשתיות תהיה בתוך הקירות/תת קרקעית. אין לאפשר הריסת או דיקוק החזית המסומנת לשימור תנאי לטופס 4 - אישור מחלקת השימור בכתב ניקוי חזיתות, הסרת צינורות, מזגנים, חיווטים אישור אגף שפ"ע – התקבל בתאריך 19.12.22 אישור מחלקת דרכים – התקבל בתאריך 25.10.22 אין התנגדות לתיק. כפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. אישור המחלקה להסדרי תנועה- התקבל בתאריך 2.10.22		

מוצע תוספת 2 יח"ד תקן חניה 3: 1 לא נדרשת תוספת מק"ח		
אישור אגף התברואה – התקבל בתאריך 23.10.22 יש לשלם עבור עגלה 350 ליטר		
היחידה לאיכות הסביבה - אושר בתאריך 7.12.22		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 17.9.23 והוחלט "לאשר בתנאים", כעת, בסגירת התיק, נדרש שינוי מיקום הממ"ד בהתאם לדרישת פיקוד העורף, שינוי המיקום הינו פנימי ללא שינוי חיצוני כלל,

כמו"כ כעת מוצע ממ"ד ולא חדר מחוזה, הממ"ד מחושב כעת כשטח שרות ולא כעיקרי כמו

שאושר בפת"ח התיק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1991/0099.05</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר ע"פ תכנית צל מאושרת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חמואי מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

ניידץ 9 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2763	תחילת תוקף	19/11/1981	74	אזור מגורים מיוחד	
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין עם 2 כניסות בן 3 קומות, ברח' ניידץ 9, קרית יובל, גוש : 30407, חלקה : 74.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן ליח"ד מס' 8.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8%"

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' 74, 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	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.
01/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2763 תחילת תוקף : 19/11/1981 ייעוד הקרקע :

מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 2763 חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין אדום, קו הבניין של בניין המוצע הינו ירוק ואינו מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2763 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: עפ"י תב"ע מותר תוספת בניה בהתאם לקונטור קו הבניין, מוצע בבקשה תוספת מחסן ללא תוספת שטח עיקרי - (ראה סעיף מחסנים) מחסנים: קומת מרתף, מפלס 2.50-, חזית צפונית: מוצע תוספת מחסן תחת הבינוי הקיים, ומבואת גישה מינימלית, שטח המחסן המוצע הינו 19.88 מ"ר, תוכנית 2763 אינה הגדירה שטחי שרות, פורסמה הקלה בגין תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח משותף, הומצאו 8/12 חתימות שכנים - כנדרש. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8%	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
	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1988/0802.05</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר בניה מס 113287
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבי עודד ו-1 נוספים
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בוליביה 3, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	91	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2761	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

בקשה לחידוש היתר מס' 113287 בתיק רישוי מס' 1988/802.4

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
לחדש היתר בנייה בתנאים :	
תוקף ההיתר פג ביום 2021/12/03	

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 113287 בתיק רישוי מס' 04.802/1988 שהופק בתאריך 2018/07/11, עפ"י בקשה ע"ב, בנית ההיתר הסתיימה בשנת 2021-2, כעת, עפ"י דרישת הפיקוח המבקשים נדרשים לבצע בניה של קיר תמך קיצוני למבנה שנועד להגדלת חניה מהכביש, היות וקיר זה לא בוצע בשלב בנית התוספת, ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2012/12/03.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2761 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : לחדש היתר בנייה בתנאים : תוקף ההיתר פג ביום 2021/12/03 מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 113287 בתיק רישוי מס' 04.802/1988 שהופק בתאריך 2018/07/11, עפ"י בקשה ע"ב, בנית ההיתר הסתיימה בשנת 2021-2, כעת, עפ"י דרישת הפיקוח המבקשים נדרשים לבצע בניה של קיר תמך קיצוני למבנה שנועד להגדלת חניה מהכביש, היות וקיר זה לא בוצע בשלב בנית התוספת, ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2012/12/03.	08/08/2024	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 2021/12/03

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 113287 בתיק רישוי מס' 04.802/1988 שהופק בתאריך 2018/07/11, עפ"י בקשה ע"ב, בניית ההיתר הסתיימה בשנת 2021-2, כעת, עפ"י דרישת הפיקוח המבקשים נדרשים לבצע בניה של קיר תמך קיצוני למבנה שנועד להגדלת חניה מהכביש, היות וקיר זה לא בוצע בשלב בניית התוספת,

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

אין מניעה לאשר עד ליום 2012/12/03.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2024/0089.00</u>
מספר סידורי	<u>77</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	גוטסמן שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	95

כתובת האתר

ארץ חפץ 101, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	132	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
14195	תחילת תוקף	07/07/2012	1	מגורים ג	2595
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
30102ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3319	תחילת תוקף	05/08/1984			
3809	תחילת תוקף	06/08/1989			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/05	אפשרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבקשה בגוש : 30102 חלקה : 132 ברחוב : שמואל הנביא 101

קיים בניין בן 3 כניסות, 5 קומות ובו 77 יח"ד .

מצב מוצע :

חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בקומות ב' ו-ג' מעל ממ"ד מאושר קיים בקומת הקרקע, מוצעת מעטפת לקומה א'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2024.05.09 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 132, 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	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה אם לזמן מתנגד : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד מעל ממ"ד מאושר קיים, הוחתמו בבעלי המעטפת, המוצע בכניסה ח', המתנגדת מתגורר בכניסה ג', מובא להכרעת הועדה אם לזמן מתנגד. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד צל ממ"ד מאושר קיים, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות אחת, להלן טענות המתנגד : מצב של ריבוי דיירים, רעש ולכלוך, הרס הבניין מהבניה בפרט בבניין ישן, אנו אנשים עם בעלי מוגבלויות ולא נוכל לסבול את כל מה שתואר לעיל. המתנגד מתגורר בכניסה ג', המוצע בכניסה ח', לא נראה כי יזיק למתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14195 תחילת תוקף : 07/07/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ג' *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי, מס' יח"ד, שלביות ביצוע והתאמת הקומות המוצעת לבינוי הקיים. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מסעיף זה. נספח בינוי : בתכנית 14195 חל נספח בינוי מנחה, למעט מס' יח"ד, שטחי	05/09/2024	חוות דעת תכנונית

בניה וקווי הבניין, מוצע בבקשה ממ"ד, בנוסף למאושר בנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת 2 ממ"דים מעל ממ"ד מאושר קיים בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : בבקשה לא מוצע תוספת שטח, מוצע ממ"ד בלבד - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד : חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי, מוצעת מעטפת לקומה א' וממ"ד לקומות ב' ו-ג', עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצע מהווה 2/3 מהמרווח והחלון אינו פונה לחלקה הגובלת. עפ"י הוראות תמא 40, פרק ב', תותר חריגה לצורך בניית ממ"ד ללא צורך בפרסום הקלה, לא בוצע פרסום לממ"ד המוצע - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : בהתאם לסעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהניף אחד בכל בכניסה", ל"ר לבקשה, מוצע ממ"ד בלבד. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, היות ומוצע תוספת ממ"דים מעל ממ"ד מאושר התקבל אישור מיוחד מאת מנהל האגף המאשר חתימות של 1/3 מבעלי הכניסה בלבד, קיים 9 יח"ד בכניסה זו, הוחתמו 3 דיירים, כמו"כ בעל הממ"ד בקומת הקרקע נחשב כמסכים, סה"כ 4/9 דיירים - עומד במותר.. תנאים טרם דיון :		

איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד צל ממ"ד מאושר קיים, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות אחת, להלן טענות המתנגד : מצב של ריבוי דיירים, רעש ולכלוך, הרס הבניין מהבניה בפרט בבניין ישן, אנו אנשים עם בעלי מוגבלויות ולא נוכל לסבול את כל מה שתואר לעיל. המתנגד מתגורר בכניסה ג', המוצע בכניסה ח', לא נראה כי יזיק למתנגד. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד מעל ממ"ד מאושר קיים, הוחתמו בבעלי המעטפת, המוצע בכניסה ח', המתנגדת מתגורר בכניסה ג', מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגד.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	חוזר 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 האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגד :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד מעל ממ"ד מאושר קיים, הוחתמו בבעלי המעטפת, המוצע בכניסה ח', המתנגדת מתגורר בכניסה ג', מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגד.

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד צל ממ"ד מאושר קיים, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות אחת, להלן טענות המתנגד :

מצב של ריבוי דיירים, רעש ולכלוך, הרס הבניין מהבניה בפרט בבניין ישן, אנו אנשים עם בעלי מוגבלויות ולא נוכל לסבול את כל מה שתואר לעיל.

המתנגד מתגורר בכניסה ג', המוצע בכניסה ח', לא נראה כי יזיק למתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0538.00</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד
מהות בקשה	שימוש חורג מתכנית ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סמינר ירושלים בית וגן
עורך הבקשה	גברת קאפח - נווה אופירה
מתכנן השלד	מהנדס ביאזי צחי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרב פרנק 38, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	502	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3140	אזור מגורים 1..	
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3298	דרך קיימת או מאושרת	
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965	130	דרך חדשה או הרחבה	
1161	תחילת תוקף	23/07/1964			
1161	תחילת תוקף	23/07/1964	4	דרך חדשה או הרחבה	

תאור הבקשה

קיים מבנה בחלקה בן 4 וחצי קומות כאשר בחלק מהקומה התחתונה קיימים מחסנים.

ישנן קומות נוספות שאושרו בהיתר קודם וטרם נבנו כולל ממ"דים.

מוצע להפוך את כל השטח העיקרי של המגורים לסמינר לבנות וגן ילדים בשימוש חורג.

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
	התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה- נדרש להגיש חוות דעת אדריכלית מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים. אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים. יש לתקן את שרטוט חלקי המבנה שאושר בהיתר קודם וטרם נבנה- לשרטוט בקווקו, ולא כאילו קיים כבר. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה : המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווה והטעיות שונות, וכן חריגות מפליגות. כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה : טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד בבמותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר. לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה

תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות ידונו במחלקת הסדרי תנועה, בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחי בינוי תכניות כפופות : 1155, 1161 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סעיף סטייה נכרת	10/09/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיימים נספחי בינוי מפורטים בחלקה קווי בניין המבנה הקיים חורג מגבולות החלקה, לא מהווה סטיה נכרת. מאחר ואושר בעבר בהיתר לא נדרש כעת לאשר שוב את חריגות המבנה. מוצע להפוך את השטח העיקרי הקיים לשטח עיקרי למבנה ציבור, בשימוש חורג. אין מניעה לאשר. מספר קומות אין שינוי במספר הקומות. גבהים אין שינוי בגובה המבנה מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי לסמינר לבנות וגן ילדים, כאשר מדובר בשטח עיקרי קיים בו מוצע שימוש חורג בדיוק על השטח הקיים בהיתר, כך שעומד בשטחים המותרים. שטחי שרות : לא מוצעים שטחי שרות. שטחי המחסנים והמדרגות המשותפות קיימים מהיתרים קודמים. ממדים קיימים בהיתר ממ"דים שלא נבנו, יש לקבל את אישור פיקוד העורף לכך. 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 קיימות מרפסות המוצגות כשטח קיים. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש מדובר בבעלים אחד של המבנה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 28/05/2024 התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה ע"י המערכת מתאריכים : 05/05/2024 , 06/06/2024 , 04/07/2024 בגין חוסר במסמכים.		

התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה : המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעיות שונות, וכן חריגות מפליגות. כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה : טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד בבמותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר. לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות ידונו במחלקת הסדרי תנועה, בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים. חוות דעת אדריכלית מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים. אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים. יש לתקן את שרטוט חלקי המבנה שאושר בהיתר קודם וטרם		

נבנה- לשרטוט בקווקוו, ולא כאילו קיים כבר. התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה- נדרש להגיש התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה : המתנגד גר בחלקה הסמוכה. הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעיות שונות, וכן חריגות מפליגות. כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו. המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי. כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו. אין די חניות הבניה חוסמת אור ואוויר. תגובת המחלקה : טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד במותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר. לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38. חניות ידונו במחלקת הסדרי תנועה, בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה. בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/01/2024	שימוש חורג מתכנית ממגורים לסמינר וגן ילדים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה- נדרש להגיש

חוות דעת אדריכלית

מוצע שימוש חורג במבנה קיים ממגורים לסמינר לבנות וגן ילדים.

אין מניעה תכנונית לאשר זאת, מובא לוועדה לשמיעת הצדדים.

יש לתקן את שרטוט חלקי המבנה שאושר בהיתר קודם וטרם נבנה- לשרטוט בקווקוו, ולא כאילו קיים כבר.

התנגדויות

הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה :

המתנגד גר בחלקה הסמוכה.

הוא טוען כי המבנה משמש זה מכבר לסמינר וגן ילדים, וכי הבקשה כוללת מצגי שווא והטעויות שונות, וכן חריגות מפליגות.

כמו"כ טוען המתנגד כי אין התאמות בטיחות במבנה עבור המוסדות המוצעים בו.

המתנגד טוען אף כי המבקשים הוציאו היתר לתמ"א 38 למבנה המיועד למבנה מגורים ולא למבנה ציבורי.

כמו"כ הסמינר הקיים שם כבר היום מפריע לו.

אין די חניות

הבניה חוסמת אור ואוויר.

תגובת המחלקה :

טרם קבלת ההיתר יידרש דוח פיקוח לפיו המבנה עומד בבמותר, ללא חריגות בכדי שניתן יהיה לקבל את ההיתר.

לאחר התייעצות עם ר"צ תמ"א 38, ולאור זאת שכלל לא נבנה תמ"א 38 בבניין, והמבנה משמש לסמינר- זאת אומרת שיש דרישה לכך, ולא מדובר במבנה ללא תלמידות, אין מניעה לאשר את השימוש החורג, במבנה הקיים בלבד, ללא תמ"א 38.

חניות ידונו במחלקת הסדרי תנועה, בפרט שמדובר במבנה לתלמידות בכיתות גבוהות המסוגלות להגיע בתחבורה ציבורית, והמבנה נמצא קרוב לרכבת הקלה.

בהיתר זה לא מדובר בבניה נוספת אלא שימוש במבנה הקיים לייעוד שונה, ע"כ אין חסימת אור ואוויר מעבר למה שאושר בהיתרים קודמים.

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

יודגש כי 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 - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1997/0433.05</u>
מספר סידורי	<u>79</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 לפי תבע, תוספת מדרגות, ממד וחצר אנגלית, תוספת מחסן, הכשרת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בנדריהם דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

גואטמלה 2, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30413	156	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984	3	אזור מגורים מיוחד	
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5040	תחילת תוקף	16/05/1997			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 4 קומות, ברח' גואטמלה 2, קרית יובל, גוש : 30413, חלקה : 156.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד ומחסן.

קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי וריצוף גינה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות

"הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת ממ"ד"

"הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת מחסן בשטח עד 20 מ"ר עפ"י תוכנית מתאר 62"

"הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בפתחים"

"הקלה מנספח בינוי בגין ריצוף מרפסת קדמית במקום מדרגות כניסה"

"הקלה מנספח בינוי ומקווי בנין עבור חצר אנגלית לממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 156, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 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	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה,

להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף, להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת , ולהשלים תנאי איכות הסביבה לתיק. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליח"ד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד תוספת ממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה. מחסן : קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן הכולל מדרגות גישה מיח"ד הקיימת, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב המבקשים מעוניינים להציע מחסן חדש ובטל את השותפות במחסן הקיים עם דירת השכן - יש לצרף את השכן לבקשה ולצמצם את שטח המחסן המאושר ל-20 מ"ר המותרים. בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך חדר מדרגות משותף. ריצוף חצר : מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. 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 : אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם אפוטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 5040 תחילת תוקף : 16/05/1997 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד *3194 תחילת תוקף 26.12.1984, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. בתיק מס' 77/407.2 אושר תוספת בינוי עפ"י תוכנית 5040, כעת מוצעת תוספת בינוי מכח תוכנית 3194. סטייה ניכרת : בתוכנית 5040 חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, תוספת גובה והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. בתוכנית 3194 חלק סעיף סטייה ניכרת לעניין שינוי גבהים, שינוי בקווי בניין ושינוי בגודל תוספות הבניה.	02/09/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית 3194 חל נספח בינוי מס' 3, שותק (מחייב). מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע עפ"י נספח הבינוי, חצר בנוסף למאושר, ממ"ד ומחסן בנוסף למאושר, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. 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 : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, בשטח של 15.60 מ"ר עיקרי. מוצע תוספת שטחי שרות עבור מחסן וממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן) ממ"ד : קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, שטח הממ"ד 8.96 מ"ר נטו, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בנדון, המוצע מציג תוכנית צל לממ"ד עתידי לדיירי העמודה, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליח"ד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד את תוספות הממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה. מחסן : קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן הכולל מדרגות גישה מיח"ד הקיימת, שטח המחסן 20 מ"ר, פורסמה הקלה בנידון, הוצגה תוכנית צל לכלל הדיירים כנדרש, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב המבקשים מעוניינים להציע מחסן חדש ובטל את השותפות במחסן הקיים עם דירת השכן - יש לצרף את השכן לבקשה ולצמצם את שטח המחסן המאושר ל-20 מ"ר המותרים.		

בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך חדר מדרגות משותף. ריצוף חצר : מוצע בבקשה ריצוף ומדרגות בחזית הצפונית וביטול מדרגות והגבהת חצר בחזית הדרומית, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר מדרגות בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בגובה של 96 ס"מ. לעניין הגבהת החצר בחזית הדרומית, מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגש במעמד פתיחת התיק 12/18 כנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה, להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף, להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת ולהשלים תנאי איכות הסביבה לתיק - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם אפוטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר.		

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת ממד הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת מחסן בשטח עד 20 מר עפי תוכנית מתאר 62 הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בפתחים הקלה מנספח בינוי בגין ריצוף מרפסת קדמית במקום מדרגות כניסה הקלה מנספח בינוי ומקוי בנין עבור חצר אנגלית לממד	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי להיתר – תשלום היטל כספי בסך 960.49 ₪ שפ"ע	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ריצוף חצר, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה,

להציע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף,

להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת ,

ולהשלים תנאי איכות הסביבה לתיק.

ממ"ד :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף תחת הבינוי המוצע, התוכנית צל מציעה מעטפת לדירת המבקש וממ"ד ליח"ד בקומות א' ו-ב', תוספת ממ"ד בקומת המרתף לדירת המבקש תמנע בעתיד תוספת ממ"ד לקומות העליונות - יש להציע ממ"ד לדירת המבקש בעמודה יחד עם דיירי העמודה.

מחסן :

קומת קרקע, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן הכולל מדרגות גישה מיח"ד הקיימת, מבדיקה היתרים קודמים נמצא כי יצא בהיתר מס' 77/407.2 היתר משותף לדירת המבקש לדירה נוספת, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב המבקשים מעוניינים להציע מחסן חדש ובטל את השותפות במחסן הקיים עם דירת השכן - יש לצרף את השכן לבקשה ולצמצם את שטח המחסן המאושר ל-20 מ"ר המותרים.

בנוסף מוצע גישה למחסן מהבית - יש להציע גישה למחסן דרך חדר מדרגות משותף.

ריצוף חצר :

מוצעת הגבהת חצר בגובה של 97 ס"מ, עפ"י נוהל המחלקה יש להציג סגירה תחת ההגבה המוצעת, לא מוצעת סגירה כנדרש - יש להציע סגירה תחת הגבהת החצר המוצעת.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

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 :

אמא שלי, בעלת הדירה, אינה במצב קוגניטיבי, לא ניתן לשאול את דעתה, ילדיה אינם אפטרופוסים עליה ולכן איננו מוסמכים לענות בשמה על בקשת ההיתר.

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

יודגש כי 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 - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2016/0447.01</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	הכשרת מצב קיים בשטח והפיכת שטח מחסנים למשרדים ע"פ תב"ע מספר 954420
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מזרחי אברהם ישעיהו
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	48

כתובת האתר

גבעת שאול 27 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30259	114	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1726	תחילת תוקף	15/09/1985			
1913	תחילת תוקף	25/12/1976			
3164	תחילת תוקף	15/09/1983			
6626	תחילת תוקף	03/12/1999			
954420	תחילת תוקף	16/09/2023			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 5 קומות הכולל 7 כניסות, ומשמש למגורים ברח' קרל נטר 5, גוש : 30100 חלקה : 134.

מצב מוצע :

תוכנית מפלס 15.00- : מוצע הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי בחזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 114, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים.

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים : מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הועדה אם לזמן מתנגדים היות והבקשה המוצעת תואמת 100% נספח בינוי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים : *המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה.
01/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 954420 תחילת תוקף : 16/09/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ד' *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס' קומות. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 954420 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מוצע בבקשה הסבת מחסנים ותוספת בינוי עבור משרדים בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 954420 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי למשרדים : מותר עפ"י תב"ע, מתחת הכניסה הקובעת : 320 מ"ר, מוצע : 319.55 מ"ר. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות מתחת הכניסה הקובעת, קיים : 4		

קומות, מוצע: תוספת קומה - כמותר. גבהים: מוצע בבקשה תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת ללא תוספת גובה. הריסות: עפ"י סעיף 4.1.2(ד) - תנאי בהליך הרישוי יהא הריסה של כל המסומן בצהוב, תנאי נדרש הוטמע במערכת. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף לא תותר בניה בשלבים" המוצע הינו בהינף אחד. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, ה. תנועה - אושר, שימור - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, 7 הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים: *המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה.		

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.		
לדחות לצורך השלמת תנאים : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי, הבקשה מבואת לדחיה במתכונת היות ולא הושלמו תנאים טרם 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. אישו רי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים : *המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי, הבקשה מבואת לדחיה במתכונת היות ולא הושלמו תנאים טרם 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. אישו רי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים : *המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה.	15/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 954420 תחילת תוקף : 16/09/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ד'. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס' קומות. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 954420 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מוצע בבקשה הסבת מחסנים ותוספת בינוי עבור משרדים בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 954420 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי למשרדים : מותר עפ"י תב"ע, מתחת הכניסה הקובעת : 320 מ"ר, מוצע : 319.55 מ"ר. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות מתחת הכניסה הקובעת, קיים : 4 קומות, מוצע : תוספת קומה - כמותר. גבהים :		

מוצע בבקשה תוספת קומת מתחת לכניסה הקובעת ללא תוספת גובה. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ד) - תנאי בהליך הרישוי יהא הריסה של כל המסומן בצהוב, תנאי נדרש הוטמע במערכת. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף לא תותר בניה בשלבים" המוצע הינו בהינף אחד. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, שימור - חסר, יש להשלים. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי, לא הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים : *המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה 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
	אישור משרד הבריאות	10
	הריסת המסומן בצהוב	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים :

מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים היות והבקשה המוצעת תואמת 100% נספח בינוי.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים :

*המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1970/0581.04</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, בנית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יוזביץ מנחם מענדל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

אצ"ל 4, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30654	53	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541	תחילת תוקף	21/04/1974			
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	10א	אזור מגורים 4 מיוחד	
5/21/02	תחילת תוקף	21/05/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בחלקה עם 2 בניינים, הבינוי מוצע בבניין עם 2 כניסות, 7 קומות, קומות המשמש למגורים ברח' האצ"ל 4, גבעת המבטר, גוש : 30654 חלקה : 53.

מצב מוצע :

חזית צפונית : מוצע עמודת ממ"דים ומרפסות ל-7 יח"ד במסגרת קווי הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בניין לצורך בנית ממ"ד"

"תוספת בניה מכוח מתאר 62 - 6%"

"הוצאת מרפסת זיז בעומק 2 מטר"

"תוספת בניה מכוח מתאר 62 1% הניתן למגרש פינתי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 53, 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 הני"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד :
	מהות ההתנגדות הינה : התוספת בולטת מקו חלונות המטבח והסלון שלי, המוצע יהווה חסיסה של נוף, אור ושמשי יפגע באיכות החיים של המתגורר בדירה ועלול להוריד מערכה.
	מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות לכל 7 דיירי הכניסה הצמודה, התקבלה תוכנית מע"ב המקצרת את עומק הממ"ד המוצע ל-4.50 מ' במקום 5.60 מ' המוצע בפתחת התיק.
	המוצע חשוב עבור מיגון דירות השכנים במיוחד במבוקשת תוספת עבור עמודה מלאה - מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד.
	מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות עבור 7 דיירים, המוצע עומד במותר, ע"ב הגישה במייל תוכנית מתוקנת לממ"ד המוצע, הוצגה תוכנית צל כנדרש, הומצאו תימוכין קניינים, הבקשה מובאת לדחיה היות וחסר אישור מח' איכות סביבה.

אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *התוספת בולטת מקו חלונות המטבח והסלון שלי, המוצע יהווה חסיסה של נוף, אור ושמש יפגע באיכות החיים של המתגורר בדירה ועלול להוריד מערכה. התייחסות המחלקה : מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות לכל 7 דיירי הכניסה הצמודה, התקבלה תוכנית מע"ב המקצרת את עומק הממ"ד המוצע ל-4.50 מ' במקום 5.60 מ' המוצע בפתיחת התיק. המוצע חשוב עבור מיגון דירות השכנים במיוחד במבוקשת תוספת עבור עמודה מלאה - מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541 א' תחילת תוקף : 07.09.1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 11.09.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1541 א' ו-1541 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מוצע בבקשה : מוצע בבקשה עמודת ממ"דים הגדולים מ-9 מ"ר נטו. אין יתרת זכויות במגרש מכח שטחי התב"ע ולכן השטח העיקרי מוצע מכח הקלות, 6% - שטח החלקה הינה 2,949 מ"ר, 6% = 176.94 מ"ר, קיימים 52 תת חלקות, סה"כ 3.40 מ"ר לכל יח"ד. 1% - לא ניתן לאשר היות והתב"ע בחלקה הינה 1541 א' ולא מתאר וכן עפ"י יעודי הקרקע המגרש אינו פינתי. עפ"י התוכנית שנשלחה שטח עיקרי מוצע לכל דייר 2.35 מ"ר, המוצע עומד במותר. ממ"ד : חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד במסגרת קווי הבניין, שטח הממ"ד הינו 12.93 מ"ר נטו, 17.42 מ"ר ברוטו, הממ"ד מוצע כעמודה לכל 7 דיירי העמודה, הוצגה תוכנית צל כנדרש ליתר דיירי הבניין. צורת הממ"ד המידה הינה מלבנית, ביחס של כ-1 ל-2, צורה זו אינה מקובלת חזיתות, ואף התקבלה התנגדות מאת הדייר בקיר הגובל כי הממ"ד יגרום לחסימת אור ואויר, בשיחה עם ע"ב הובהר העניין והתקבלה תוכנית מתוקנת מע"ב העומדת בדרישות ומקובלת תכנונית. מרפסת זיז : חזית צפונית : מוצעת עמודת מרפסות זיז מקורות בחזית הצפונית, 7 מרפסות, עומק המרפסות הינו 2 מ', ושטחן 10.44 מ"ר כל אחת, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה למרפסת זיז בעומק של 2 מ', המוצע עומד בצמד מרפסות והוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין.		

אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה ממ"ד, נדרש 1/3 חתימות שכנים, כאשר 2/3 מתוך העמודה, הומצאו 12 חתימות שכנים מתוך 29 תתי חלקות בבנין זה, 41%, כאשר 100% חתימות שכנים מעלי העמודה - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות עבור 7 דיירים, המוצע עומד במותר, ע"ב הגישה במייל תוכנית מתוקנת לממ"ד המוצע, הוצגה תוכנית צל כנדרש, הומצאו תימוכין קניינים, חסר אישור מח' איכות סביבה למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *התוספת בולטת מקו חלונות המטבח והסלון שלי, המוצע יהווה חסיסה של נוף, אור ושמש יפגע באיכות החיים של המתגורר בדירה ועלול להוריד מערכה. התייחסות המחלקה : מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות לכל 7 דיירי הכניסה הצמודה, התקבלה תוכנית מע"ב המקצרת את עומק הממ"ד המוצע ל-4.50 מ' במקום 5.60 מ' המוצע בפתחת התיק. המוצע חשוב עבור מיגון דירות השכנים במיוחד במבוקשת תוספת עבור עמודה מלאה - מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.		
חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד תוספת בניה מכוח מיתאר 62 - 6% הוצאת מרפסת זיז בעומק 2 מטר תוספת בניה מכוח מיתאר 62 - 1% הניתן למגרש פינתי .	19/03/2024	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד :

מהות ההתנגדות הינה : התוספת בולטת מקו חלונות המטבח והסלון שלי, המוצע יהווה חסיסה של נוף, אור ושמש יפגע באיכות החיים של המתגורר בדירה ועלול להוריד מערכה.

מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות לכל 7 דיירי הכניסה הצמודה, התקבלה תוכנית מע"ב המקצרת את עומק הממ"ד המוצע ל-4.50 מ' במקום 5.60 מ' המוצע בפתחת התיק.

המוצע חשוב עבור מיגון דירות השכנים במיוחד במבוקשת תוספת עבור עמודה מלאה - מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.

מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות עבור 7 דיירים, המוצע עומד במותר, ע"ב הגישה במייל תוכנית מתוקנת לממ"ד המוצע, הוצגה תוכנית צל כנדרש, הומצאו תימוכין קניינים, הבקשה מובאת לדחיה היות וחסר אישור מח' איכות סביבה.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*התוספת בולטת מקו חלונות המטבח והסלון שלי, המוצע יהווה חסיסה של נוף, אור ושמש יפגע באיכות החיים של המתגורר בדירה ועלול להוריד מערכה.

התייחסות המחלקה :

מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ומרפסות לכל 7 דיירי הכניסה הצמודה, התקבלה תוכנית מע"ב המקצרת את עומק הממ"ד המוצע ל-4.50 מ' במקום 5.60 מ' המוצע בפתחת התיק.

המוצע חשוב עבור מיגון דירות השכנים במיוחד במבוקשת תוספת עבור עמודה מלאה - מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1989/0098.09</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, התקנת מעלית חיצונית, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יחד' דיור , תוספת בניה , ממ"ד ובנית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אורוגואי 21 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30413ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3157	תחילת תוקף	03/10/1985			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/09	אושרה	25/12/1972			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות וחלל רעפים הכולל 2 כניסות ומשמש למגורים, ברח' אורוגואי 19, גוש : 30413 חלקה : 70.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +3.54 : מוצע תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת גג בחזית צפונית, תוספת בינוי ומרפסת גג בחזית דרומית ומרפסת זיז בחזית מזרחית.

קומה ב', מפלס +6.24 : מוצעת יח"ד חדשה, הכוללת ממ"ד בחזית הצפונית ומרפסת זיז בחזית מזרחית.

חזית דרומית : מוצעת תוספת מעלית.

קומת גג, מפלס +5.40 : מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"6% מכח תוכנית מתאר 62"

"5% השלמת גג מכח תוכנית מתאר 62 "

"ממ"ד 9 מ"ר"

"חריגה מקו בניין צפוני בגין תוספת ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 70, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :
	הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין פרסום ולעניין המתנגד.
	פרסום - פורסמה הקלה בגין בנית ממ"ד, חריגה מקו בניין לממ"ד, 6% הקלה ו-5% השלמת גג,
	לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, חריגה מקו בניין לבנוי בחריגה המותרת עפ"י תקנות, בנית מרפסת בחריגה מקו

בניין ועומק מרפסת העולה על 1.5 מ'. המתנגד - המתנגד גר דירה מתחת למבקש ומימש את זכויות הבניה המותרות לו מכח התב"ע, מהות ההתנגדות הינה הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות - מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מחייב (שותק), מוצע בבקשה ממ"ד בחזית הצפונית בנוסף לנספח, תוספת בינוי בחזית הדרומית בנוסף לנספח ומרפסות זיז בחזית המזרחית בנוסף לנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. קווי בניין : חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומה א', עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', החריגה המוצעת מותירה מרווח של 5.35 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין צפוני לממ"ד, והקלות נוספות, לא פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום ההקלה. קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה המשאירה מרווח של 2.70 מ', המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה לצורך ממ"ד בחזית זו - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום לחריגה גם לבינוי בקומה ב'. שטח בניה : 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג, שטח המגרש 1581, $5\% = 79.05$ מ"ר, לחלק ל-4 דירות הגג, 19.76 מ"ר לכל דירה. ישנה בקשה מקבילה, 98/100.1, בה אושר תוספת בינוי על הגג ותופסת 5% השלמת קומת גג לדייר בכניסה השכנה, התקבל אישור מנהל האגף למוצע בתיק הנ"ל, השלמת הגג המוצעת בתיק זה תואמת את המאושר בתיק 98/100.1 ולכן לא נראה כי תהיה מניעה לאשר השלמת גג זו - יש לקבל אישור מנהל האגף להשלמת גג המוצעת. מרפסת זיז : חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב',		

המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז ולמרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *"הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3157 תחילת תוקף : 03/10/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *מתאר 62, אזור מגורים 5 *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לצמצם את הבינוי למסגרת קווי הבניין, לצמצם את שטחי הבניה, ולהשלים חתימות שכנים למוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו כלל החוסרים הנדרשים. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מחייב (שותק), מוצע בבקשה ממ"ד בחזית הצפונית בנוסף לנספח, תוספת בינוי בחזית הדרומית בנוסף לנספח ומרפסות זיו בחזית המזרחית בנוסף לנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומה א', עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', החריגה המוצעת מותרת מרווח של 5.35 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין צפוני לממ"ד, והקלות נוספות, לא פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום ההקלה. חזית צפונית - מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה המשאירה מרווח של 2.70 מ', המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה לצורך ממ"ד בחזית זו - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום לחריגה גם לבינוי בקומה ב'. חזית דרומית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מעלית) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 14 מ"ר תוספת ליח"ד בקומה א' ו-64 מ"ר בקומה ב'. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%, שטח המגרש הינו 1581 מ"ר, $6\% = 94.86$ מ"ר, קיימים 8 דיירים, סה"כ 6% לכל דייר : 11.85 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג, שטח המגרש 1581, $5\% = 79.05$ מ"ר, לחלק ל-4 דירות הגג, 19.76 מ"ר לכל דירה. ישנה בקשה מקבילה, 98/100.1, בה אושר תוספת בינוי על הגג ותופסת 5% השלמת קומת גג לדייר בכניסה השכנה, התקבל אישור מנהל האגף למוצע בתיק הנ"ל, השלמת הגג המוצעת בתיק זה תואמת את המאושר בתיק 98/100.1 ולכן לא נראה כי תהיה מניעה לאשר השלמת גג זו - יש לקבל אישור מנהל האגף		

להשלמת גג המוצעת. סה"כ שטחים מותרים לבניה : 109.61 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת 22.10 מ"ר עיקרי בקומה א', 74.18 מ"ר בקומה ב' ו-9.61 מ"ר בחלל גג הרעפים, סה"כ 105.89 מ"ר - עומד במותר. ממ"ד : חזית צפונית - מוצעים 2 ממ"דים מעל ממ"ד קיים בקומת הקרקע המאושר בהיתר 89/98.8, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צפוני, פורסמה הקלה בנדון. מרפסת זיז : חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז ולמרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'. צמד מרפסות - מוצע מרפסות בצמדים. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.54 - מוצעות מרפסות גג לא מקורות בחזית צפונית ודרומית מעל בינוי קיים בקומת הקרקע עפ"י נספח הבינוי. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע : תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח' : נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 6/8 חתימות שכנים, 75% - כנדרש. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות, מוצע בבקשה : תוספת קומה כמותר ושימוש בחלל רעפים ללא הגבלת מדלפות הגג, התקבל אישור עקרוני ממנהל האגף למוצע - אין מניעה לאשר.		

גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספת קומה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' בתחתית גג הרעפים, מוצע בבקשה : תוספת קומה בגובה של 2.46 מ' נטו וחלל רעפים ללא הגבהת מדלפות הגג - אין מניעה לאשר. מעלית : חזית דרומית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תכנית 5022 : ניתן להציע מעלית בצמוד לבניין בתנאי שהמרווח עד לגבול מגרש לא יפחת מ-1 מ', המוצע עומד במותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת יח"ד, נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 6/8, 75% - כנדרש. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, חניה - אושר, תברואה - אושר, דרכים - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבינוי החורג צומצם, התוכנית תוקנה כנדרש ואין מניעה לאשר - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *"הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות". הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.		
	22/05/2024	דיון בועדת משנה

לדחות במכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, לצמצם את שטחי הבניה, להשלים חתימת שכנים למוצע, להסיר את חלל הרעפים המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומות א' ו-ב', עפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת הינה באורך של 3.70 מ' ומהווה יותר מ-10% המותרים, כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עולה על המותר - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין. שטח בניה : סה"כ שטח מותר לבניה : 99.73 מ"ר ב-2 הקומות. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח של 22.14 מ"ר בקומה הקיימת, ו-86.02 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ שטח מוצע : 108.16 מ"ר, חורג מ-99.73 מ"ר המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים ולאחר מכן הבקשה תיבחן שוב לפי השטח המותר לכל קומה. ש. שרות : מוצע בבקשה הגבהת חדר מדרגות משותף בשטח של 10.89 מ"ר - יש להוכיח שטחים למוצע. מרפסת זיז :		: לדחות במתכונת המוצעת

חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 17.42 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - הבקשה הובאה בפני הוועדה להכרעתה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז ולמרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'. הוועדה מכירה בפרסום שנעשה לחריגה מקו בניין עבור ההקלה החסרה. לעניין שטח המרפסות, בקומה א', המרפסת הינה מקורה ולא ניתן לאשר מרפסת מקורה מעל 14 מ"ר - יש לצמצם את שטח המרפסות ל-14 מ"ר בלבד. קומה ב', מפלס +6.24, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 4.69 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ומבינוי שלא ניתן לאשר, כמו"כ המרפסת בודדת בחזית ולא מקובלת חזותית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע : תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח' : נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 5/8 חתימות שכנים, 62% - יש להשלים חתימה נוספת למוצע. מס' קומות : מוצע בבקשה : תוספת קומה כמותר ושימוש בחלל רעפים, לא ניתן לאשר שימוש זה היות והמוצע חורג מהגובה המותר - יש להסיר את השימוש המוצע בחלל הרעפים. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספת קומה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' בתחתית גג הרעפים, מוצע בבקשה : תוספת קומה בגובה של 2.46 מ' נטו וחלל רעפים, גובה מדלפות הינן 83 ס"מ, המוצע חורג מהמותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח התב"ע - יש לצמצם את גובה הבניה המוצעת למותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת יח"ד ומעלית על שטח משותף, הומצאו 5/8, 62% - יש להשלים חתימה נוספת ליח"ד המוצעת.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *"הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות". נושא ההתנגדויות ייבחן לאחר הגשת התכנית המתוקנת עפ"י בקשת הצוות המקצועי. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, לצמצם את שטחי הבניה, להשלים חתימת שכנים למוצע, להסיר את חלל הרעפים המוצע	30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומות א' ו-ב', עפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת הינה באורך של 3.70 מ' ומהווה יותר מ-10% המותרים, כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עולה על המותר - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין. שטח בניה : סה"כ שטח מותר לבניה : 99.73 מ"ר ב-2 הקומות. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח של 22.14 מ"ר בקומה הקיימת, ו-86.02 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ שטח מוצע : 108.16 מ"ר, חורג מ-99.73 מ"ר המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים ולאחר מכן הבקשה תיבחן שוב לפי השטח המותר לכל קומה. ש. שרות : מוצע בבקשה הגבהת חדר מדרגות משותף בשטח של 10.89 מ"ר - יש להוכיח שטחים למוצע. מרפסת זיז : חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 17.42 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז ולמרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'. לעניין שטח המרפסות, בקומה א', המרפסת הינה מקורה ולא ניתן לאשר מרפסת מקורה מעל 14 מ"ר -יש לצמצם את שטח המרפסות ל-14 מ"ר בלבד.		

קומה ב', מפלס +6.24, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 4.69 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ומבינוי שלא ניתן לאשר, כמו"כ המרפסת בודדת בחזית ולא מקובלת חזותית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח': נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 5/8 חתימות שכנים, 62% - יש להשלים חתימה נוספת למוצע. מס' קומות : מוצע בבקשה: תוספת קומה כמותר ושימוש בחלל רעפים, לא ניתן לאשר שימוש זה היות והמוצע חורג מהגובה המותר - יש להסיר את השימוש המוצע בחלל הרעפים. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' בתחתית גג הרעפים, מוצע בבקשה: תוספת קומה בגובה של 2.46 מ' נטו וחלל רעפים, גובה מדלפות הינן 83 ס"מ, המוצע חורג מהמותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח התב"ע - יש לצמצם את גובה הבניה המוצעת למותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה: תוספת יח"ד ומעלית על שטח משותף, הומצאו 5/8, 62% - יש להשלים חתימה נוספת ליח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :		

***הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות**.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3157 תחילת תוקף : 03/10/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *מתאר 62, אזור מגורים 5 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מחייב (שותק), מוצע בבקשה בניה בשונה מהנספח, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמו הקלות שונות אחרות, נראה כי לא ניתן לאשר את התוספות המוצעות בשונה מנספח היות והוא מוצע בחריגה משמעותית מקווי הבניין, הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3157 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומות א' ו-ב', עפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10%, החריגה המוצעת הינה באורך של 3.70 מ' ומהווה יותר מ-10% המותרים, כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

חזית צפונית - מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עולה על המותר - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין. חזית דרומית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מעלית) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 14 מ"ר תוספת ליחיד בקומה א' ו-64 מ"ר בקומה ב'. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%, שטח המגרש הינו 1581 מ"ר, 6% = 94.86 מ"ר, קיימים 8 דיירים, סה"כ 6% לכל דייר : 11.85 מ"ר. 2.5% : מוצע בבקשה תוספת מכח 2.5% הקלה, 39.52 = 2.5% מ"ר, קיימים 4 דירות בגג, סה"כ 2.5% - 9.88 מ"ר לכל דייר, לא פורסמה הקלה אך מופיע חישוב על ההרמוניקה, כמו"כ פורסמה הקלה בגין 6% - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום 2.5%. 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג, הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המותרים ולא נראה כי ניתן לאשר את המוצע, כמו"כ לא מהווה שיפור חזותי - יש להסיר מהבקשה. סה"כ שטח מותר לבניה : 99.73 מ"ר ב-2 הקומות. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח של 22.14 מ"ר בקומה הקיימת, ו-86.02 מ"ר בקומה המוצעת, סה"כ שטח מוצע : 108.16 מ"ר, חורג מ-99.73 מ"ר המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים ולאחר מכן הבקשה תיבחן שוב לפי השטח המותר לכל קומה. ש. שרות : מוצע בבקשה הגבהת חדר מדרגות משותף בשטח של 10.89 מ"ר - יש להוכיח שטחים למוצע. ממ"ד : חזית צפונית - מוצעים 2 ממ"דים מעל ממ"ד קיים בקומת הקרקע המאושר בהיתר 89/98.8, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צפוני, פורסמה הקלה בנדון. מרפסת זיז :		

חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיו בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 17.42 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיו ולמרפסת זיו בעומק העולה על 1.5 מ'. לעניין שטח המרפסות, בקומה א', המרפסת הינה מקורה ולא ניתן לאשר מרפסת מקורה מעל 14 מ"ר -יש לצמצם את שטח המרפסות ל-14 מ"ר בלבד. צמד מרפסות - מוצע מרפסות בצמדים. קומה ב', מפלס +6.24, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 4.69 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ומבינוי שלא ניתן לאשר, כמו"כ המרפסת בודדת בחזית ולא מקובלת חזותית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.54 - מוצעות מרפסות גג לא מקורות בחזית צפונית ודרומית מעל בינוי קיים בקומת הקרקע עפ"י נספח הבינוי. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד, עפ"י נוהל המח': נדרש חתימה של 66% שכנים ושטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הומצאו 5/8 חתימות שכנים, 62% - יש להשלים חתימה נוספת למוצע. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות, מוצע בבקשה: תוספת קומה כמותר ושימוש בחלל רעפים, לא ניתן לאשר שימוש זה היות והמוצע חורג מהגובה המותר - יש להסיר את השימוש המוצע בחלל הרעפים. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' בתחתית גג הרעפים, מוצע בבקשה: תוספת קומה בגובה של 2.46 מ' נטו וחלל רעפים, גובה מדלפות הינן 83 ס"מ, המוצע חורג מהמותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח התב"ע - יש לצמצם את גובה הבניה המוצעת		

למותר. מעלית : חזית דרומית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תכנית 5022 : ניתן להציע מעלית בצמוד לבניין בתנאי שהמרווח עד לגבול מגרש לא יפחת מ-1 מ', המוצע עומד במותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת יח"ד, נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 5/8, 62% - יש להשלים חתימה נוספת ליח"ד המוצעת. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, חניה - אושר, תברואה - אושר, דרכים - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות ותוספת יח"ד, יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, לצמצם את שטחי הבניה, להשלים חתימת שכנים למוצע, להסיר את חלל הרעפים המוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *"הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
מכוח תוכנית מיתאר 62 6% מכוח השלמת גג 5% מכוח תוכנית מיתאר 62	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

ממ"ד 9מ"ר		
חריגה מקו בנין צפוני בגין 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
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
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	הסדרי תנועה: יש לשלם כופר חניה עבור מקום חניה 1 הנדרש עבור תוספת היח"ד המוצעת	12
	אישור מח' דרכים	13

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין פרסום ולעניין המתנגד.

פרסום - פורסמה הקלה בגין בנית ממ"ד, חריגה מקו בנין לממ"ד, 6% הקלה ו-5% השלמת גג,

לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, חריגה מקו בנין לבנוי בחריגה המותרת עפ"י תקנות, בנית מרפסת בחריגה מקו בנין ועומק מרפסת העולה על 1.5 מ'.

המתנגד - המתנגד גר דירה מתחת למבקש ומימש את זכויות הבניה המותרות לו מכח התב"ע, מהות ההתנגדות הינה הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות - מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.

נספח בינוי :

בתכנית הנ"ל יש נספח בינוי מחייב (שותק), מוצע בבקשה ממ"ד בחזית הצפונית בנוסף לנספח, תוספת בינוי בחזית הדרומית בנוסף לנספח ומרפסות זיז בחזית המזרחית בנוסף לנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד והקלות נוספות -

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

קווי בניין :

חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקומה א', עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', החריגה המוצעת מותירה מרווח של 5.35 מ', פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין צפוני לממ"ד, והקלות נוספות, לא פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום ההקלה.

קומה ב', מפלס +5.40, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה המשאירה מרווח של 2.70 מ', המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה לצורך ממ"ד בחזית זו - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום לחריגה גם לבינוי בקומה ב'.

שטח בניה :

5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג, שטח המגרש 1581, $5\% = 79.05$ מ"ר, לחלק ל-4 דירות הגג, 19.76 מ"ר לכל דירה.

ישנה בקשה מקבילה, 98/100.1, בה אושר תוספת בינוי על הגג ותופסת 5% השלמת קומת גג לדירייר בכניסה השכנה, התקבל אישור מנהל האגף למוצע בתיק הנ"ל, השלמת הגג המוצעת בתיק זה תואמת את המאושר בתיק 98/100.1 ולכן לא נראה כי תהיה מניעה לאשר השלמת גג זו - יש לקבל אישור מנהל האגף להשלמת גג המוצעת.

מרפסת זיז :

חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב', המרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי של 2 מ' המהווה כ-10% מהמרווח, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור ממ"ד - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום לחריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז ולמרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*"הבינוי המוצע על הגג שלנו, יפגע לנו באיכות החיים, המרפסות יחסמו את השמש, יצור רעש, לכלוך ואי נעימות".

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0309.03</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + מרפסת גג + ממ"ד + מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סימפסון לאה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

גת 25, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 23/01/2023 תיק בניין מספר : 05.2009/0366

תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 50,83 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

- הרחבת דירה אחת קיימות ע"י תוספת קומה מעל דירה קיימת

- מרפסות זיז וגג

- צירוף חלל עליית הגג לדירה עם תוספת שטח עיקרי.

הבקשה מהווה תוספת קומה עליונה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הקלות :

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח

הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים .

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מיתאריך	
09/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
רקע :	
הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 01/07/2024 . הוחלט לדחות במתכונת המוצעת כי	
1. חתך עליית גג הרעפים לא היה תואם הוראות נספח 115 ב , שמהווה פגיעה עיצובית ותכנונית בחזיתות הבניין . התכנון המוצע נוגד מדיניות הועדה במתחם גת.	
כעת התקבלה תכנית מתוקנת שבה מבנה עליית הגג תואם נספח בינוי 115	
2. היה חסר חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבל אישור.	

לכן אין מניעה לאשר את הבקשה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8000 תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע : רקע : הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 01/07/2024 . הוחלט לדחות במתכונת המוצעת כי 1. חתך עליית גג הרעפים לא היה תואם הוראות נספח 115 ב , שמהווה פגיעה עיצובית ותכנונית בחזיתות הבניין . התכנון המוצע נוגד מדיניות הועדה במתחם גת. כעת התקבלה תכנית מתוקנת שבה מבנה עליית הגג תואם נספח בינוי 115 2. היה חסר חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבל אישור. לכן אין מניעה לאשר את הבקשה	02/09/2024	חוות דעת תכנונית
בקרית משה, רח' גת 25 .	01/07/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בניין בן 8 דירות, 3 קומות, 2 כניסות. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2 נספח בינוי 115 ב מפורט מחייב. הקלות - הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח -הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים . לא התקבלו התנגדויות. לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הגבלות נספח הבינוי. לכן מבוקשת תוספת קומה בעליית גג בהקלה. לציין כי התקבלה הסכמת כל הבעלי הכניסה הנדונה. המלצת המחלקה : לא תהא מניעה לאשר חלק מהבקשה לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - חסר וזאת בכפוף לתנאי : להציג חדר מחוץ כ שטח עיקרי . אין מניעה לאשר בהקלה בכפוף להסכמת כלל בעלי הדירות בעמודה לצירוף עליית הגג לדירות המבקשים. לציין כי התקבלה הסכמת 4/6 דיירי הכניסה . יש להתאים חתך עליית גג הרעפים למאוסר בהיתר 2009/0366.05, דהיינו מדלפות הגג יתחילו ממפלס תקרת התוספת המבוקשת. כעת מבנה עליית הגג נוגד נספח בינוי 115 ומהווה פגיעה עיצובית ותכנונית בחזיתות הבניין. התכנון המוצע נוגד מדיניות הועדה במתחם גת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע: מגורים 2 חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 1988 אזור מגורים : 2 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין	23/06/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי 115ב שותק כולו הרחבת הדירה לא תואמת במדויק לנספח הבינוי . אין מניעה לאשר בהקלה כאמור להלן, ובכפוף להסכמת כלל בעלי הדירות בעמודה לצירוף עליית הגג לדירות המבקשים. יש להתאים חתך עליית גג הרעפים למאושר בהיתר 2009/0366.05 , דהיינו מדלפות הגג יתחילו ממפלס תקרת התוספת המבוקשת. הקלות - הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים . לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 19/06/23 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 מס' קומות מוצע : 2 נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. פורסמה הקלה לתוספת קומה. הבנייה משלימה את המבנה בגובה בהתאם לבנייה המאושרת בקיר צמוד.		

אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין הגבלה. מס' יח"ד קיים בבניין הנדון : 8 , לא מוצעות יח"ד חדשות. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 69,34 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : פועל יוצא של קוי בניין או שטח קומה לפי העניין . במקרה הנדון כ 58 מ"ר לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר לפי חלקו היחסים של המבקש : $152,56 = 120\% \times 39011 \times 56/17184$ מ"ר לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הגבלות נספח הבינוי. לכן מבוקשת תוספת קומה בעליית גג בהקלה. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. לציין כי התקבלה הסכמת כל הבעלי הכניסה הנדונה לבקשה. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : בטעות מוגש חדר מחוזק ע"ח שטח עיקרי. יש להציג כשטח עיקרי. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים.		

מרפסות זיז וגג : תואמות נספח הבינוי. אין מניעה לאשר. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - חסר . בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בוצע		
בקרית משה, רח' גת 25 . בניין בן 8 דירות, 3 קומות, 2 כניסות. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2 נספח בינוי 115ב מפורט מחייב. הקלות - הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח -הקלה בדבר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים . לא התקבלו התנגדויות. לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הגבלות נספח הבינוי. לכן מבוקשת תוספת קומה בעליית גג בהקלה. לציין כי התקבלה הסכמת כל הבעלי הכניסה הנדונה. המלצת המחלקה : לא תהא מניעה לאשר חלק מהבקשה לאחר השלמת התנאים לדיון – בקרה מרחבית :	23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

		חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - חסר וזאת בכפוף לתנאי : להציג חדר מחוץ כ שטח עיקרי . אין מניעה לאשר בהקלה בכפוף להסכמת כלל בעלי הדירות בעמודה לצירוף עליית הגג לדירות המבקשים. לציין כי התקבלה הסכמת 4/6 דיירי הכניסה . יש להתאים חתך עליית גג הרעפים למאושר בהיתר 2009/0366.05 , דהיינו מדלפות הגג יתחילו ממפלס תקרת התוספת המבוקשת. כעת מבנה עליית הגג נוגד נספח בינוי ב115 ומתכוון פגיעה עיצובית ותכנונית בחזיתות הבניין. התכנון המוצע נוגד מדיניות הועדה במתחם גת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/03/2024	הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב"י"י"י"י"י"י"י"י"י"י בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח. הקלה בדבר ר תוספת קומה בחלל רעפים עיקרית על מספר הקומות המותרים .

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לְאִשְׁרָאֵל אֶת הַבִּקְשָׁה לְהִיתָר בְּנִיָּה בְּתַנָּאִים

רקע:

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 01/07/2024 . הוחלט לדחות במתכונת המוצעת כי

1. חתך עליית גג הרעפים לא היה תואם הוראות נספח 115ב , שמהווה פגיעה עיצובית ותכנונית בחזיתות הבניין. התכנון המוצע נוגד מדיניות הועדה במתחם גת.

כעת התקבלה תכנית מתוקנת שבה מבנה עליית הגג תואם נספח בינוי 115ב

2. היה חסר חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבל אישור.

לכן אין מניעה לאשר את הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2018/0505.01</u>
מספר סידורי	<u>84</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	
09/09/2024	בדיקת 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.		
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	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

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.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ח2005 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	22/08/2024	חוות דעת תכנונית

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 מקוי 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 לדיון – 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	
	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

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 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 עמודות 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 לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2016/0151.03</u>
מספר סידורי	<u>85</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת חדר מחוזה, מרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרשלר שרה רבקה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 78 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	92	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
8877	תחילת תוקף	11/02/2005			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 16/06/2020 תיק בניין מספר : 1992/0783.05

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות, 15 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת לפי 5% להרחבת דירת גג

הבקשה לא מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

הקלה לתוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג.

פרסום הקלות

הקלה לבניית חדר מחוץ על הגג.

בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח הבינוי.

בניה בחריגה מקו בנין עבור מימוש זכויות וחדר מחוזק

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת רקע : הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 31/07/2024 הוחלט לדחות את ההכרעה הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה כדי לאפשר לשכן המתגורר בצמוד להצטרף לבקש כדי לעמדו בתנאי של "שיפור אדריכלי" לשם אישור 5% השלמת דירה בקומת הגג. התקבלה פנייה בשם המבקש שבה נטען כי השכן בקיר צמוד לא מעוניין להצטרף לבקשה. לכן מובאת הבקשה לדחייה מפאת פגיעה עיצובית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
10/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

8877		
תחילת תוקף :		
11/02/2005		
ייעוד הקרקע :		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות :		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		

גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		

יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		

התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה כדי לאפשר לשכן המתגורר בצמוד להצטרף לבקש כדי לעמדו בתנאי של "שיפור אדריכלי" לשם אישור 5% השלמת דירה בקומת הגג.	31/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
בהר נוף רח' קצנלבוגן 78 בבניין בן 9 קומות, בן 15 יח"ד קיימות. כניסה אחת. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת לפי 5% להרחבת דירת גג חדר מחוזה	22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 2005, אזור מגורים מיוחד. נספח בינוי מפורט שותק. הקלות הקלה לבניית חדר מחוזק על הגג. בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח הבינוי. בניה בחריגה מקו בנין עבור מימוש זכויות וחדר מחוזק לא התקבלו התנגדויות חוות דעת אדריכלית ניתנה ב 25/06/2024 ע"י מנהל אגף רישוי ובנייה שבת יואל : תוספת זו של בינוי איננה מהווה כל שיפור אדריכלי שכן היא מפרה את הסימטריה של הבינוי על הגג . יהיה ניתן לשקול תוספת זו שוב רק כאשר השכן הצמוד אליו יצטרף לבקשה . המלצת המחלקה :לדחות במתכונת המוצעת לא ניתן לאישור הרחבה 5% בהתאם ל חוות דעת דלעיל של מנהל אגף רישוי ובנייה בעל סמכות מהנדס העיר. כאמור יהיה ניתן לשקול תוספת זו שוב רק לאחר הצטרפות השכן הצמוד לבקשה . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8877 תחילת תוקף : 11/02/2005 ייעוד הקרקע : מיוחד תכניות כפופות : 3028 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לפי תב"ע 3028 תוספת גובה הקטנת מרווחים - סטייה ניכרת לא הוגדרה בהוראות תב"ע 8877 המגדירה הוראות להרחבת דירת המבקש והשכן בקיר צמוד. נספח בינוי תב"ע 8877 קיים נספח בינוי שותק. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי .	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

פורסמה הקלה בשונה מנספח הבינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 06/07/23 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המאושרים. פורסמה הקלה לבניה בחריגה מקו בנין עבור מימוש זכויות וחדר מחוזק מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 9 . מס' קומות מוצע : 0 . לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 15 . לא מוצעת תוספת יח"ד חדשות. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 110,87 מ"ר . מומש בהיתר 1992/0783.05 שטח עיקרי מוצע בהקלה לתוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג : 31,95 מ"ר. נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. פורסמה הקלה שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 5,46 מ"ר . שטח שירות מוצע : 11,94 מ"ר עבור חדר מחוזק. מהווה חריגה מסך שטח השירות המותר לפי תב"ע 8877 .		

ראה התייחסות להלן. חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק. עיקרונית ניתן לאשר בכפוף לאישור גורם מוסמך ובעל סמכות מהנדס העיר כחלק תיאום תכנוני. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע תב"ע 8877 בתוקף מ2005, היא מאפשרת הרחבות 2 דירות בקומה עליונה לפי נספח בינוי מפורט. שמומשו בהיתר 1992/0783.05 ב 2020. כעת מבוקשת תוספת מעבר לזכויות בשטח עיקרי לפי התכנית. פורסמה הקלה לתוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג. הייתה מבוקשת בעבר ביחד עם ההרחבה לפי נספח הבינוי. בהחלטת הועדה לבקשה 1992/0783.05 נאמר : ...מבוקשות תוספות שטח 5% השלמת גג בהקלה מהוראות תב"ע 8877. לא ניתן לאשר תוספת זאת כי לדירת המבקש טרם בוצע ההרחבה במפלס זה, ולא קיימת בנייה שניתן לצרף אליה השלמה ע"ח 5%." חוות דעת אדריכלית ניתנה ב 25/06/2024 ע"י מנהל אגף רישוי ובנייה שבת יואל : תוספת זו של בינוי איננה מהווה כל שיפור אדריכלי שכן היא מפרה את הסימטריה של הבינוי על הגג. יהיה ניתן לשקול תוספת זו שוב רק כאשר השכן הצמוד אליו יצטרף לבקשה.		

שלביות ביצוע בהינף אחד. הבקשה לא תואמת הוראות שלביות הביצוע. פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד תנאים טרם דיון – בקרה מרחבית בוצעו התנגדויות אין		
הקלה לתוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג. הקלה לבניית חדר מחוץ על הגג. בניה שלא בהינף אחד ובשונה מנספח הבינוי. בניה בחריגה מקו בנין עבור מימוש זכויות וחדר מחוץ.	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
	הצהרת עורך הבקשה	10
	אישור מהנדס העיר	11

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

רקע :

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 31/07/2024

הוחלט לדחות את ההכרעה

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה כדי לאפשר לשכן המתגורר בצמוד להצטרף לבקש כדי לעמדו בתנאי של "שיפור אדריכלי" לשם אישור 5% השלמת דירה בקומת הגג.

התקבלה פנייה בשם המבקש שבה נטען כי השכן בקיר צמוד לא מעוניין להצטרף לבקשה.

לכן מובאת הבקשה לדחייה מפאת פגיעה עיצובית.

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

יודגש כי 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 - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2023/0312.00</u>
מספר סידורי	<u>86</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה, בנין ציבורי, בנין ציבורי לא לרווח,
מהות בקשה	גן ילדים, מוסד, משרדים, שטח ציבורי פתוח
שטח האתר	בניית שני בתי כנסת.
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אגף מבני ציבור באמצעות הולילנד פארק
עורך הבקשה	אדריכל רוזנהיים יצחק אוריאל
מתכנן השלד	קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אבי יונה מיכאל 0, הולילנד

גוש	חלקה	בשלמות
30194	120	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
125302	תחילת תוקף	30/12/2017			
ג3507	תחילת תוקף	12/07/2003			
ד3507	תחילת תוקף	10/08/2001			
ו3507	תחילת תוקף	30/11/2005			

תאור הבקשה

הבקשה עבור הריסת 2 מבנים יבילים של ביי"כ והקמת מבנה חדש בן 3 קומות עבור 2 בתי כנסת

נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 12/09/23.

לאור הוראות התכנית החלה במקום כעת מובאת הבקשה לדיון חוזר בשל שינוי בקומת הגגות והוספת מסתור מערכות מחומר קל.

אין שינוי נוסף בבקשה ולא תוספת שטחים מעבר למאושר בוועדה מיום ה-12/09/2023.

תכנית גגות מפלס $+765.45 = +12.65$: מוצעים גגות במפלסים שונים.

גג שטוח- פ.ב. $+762.10 = +9.30$

גג שטוח- פ.ב. $+765.45 = +12.65$

גובה המעקות וגובה הפרגולה- $+767.00 = +14.20$

גובה מסתור המערכות- $+768.05 = +15.25$

שטחים :

סה"כ שטח להריסה : 119.27 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : 899.05 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

אין תוספת שטח למאושר בוועדה מיום ה-12/09/2023.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	על המקום חלה תכנית 125302 הקובעת : כפיפות : בסעיף 1.6 כפיפות לתמא/1/12 ולתכנית 2855/ב. מסמכי התכנית : בסעיף 1.7- * הוראות / תשריט - מחייבים. * בינוי ופיתוח – מחייב חלקית – לעניין קווי בניין, מפלסי גגות מרביים. * תנועה - מנחה ייעוד : בסעיף 3.1- יעוד תא שטח 4 למבנים ומוסדות ציבור וכן סימון בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי, תא שטח כפוף- 4, מבנים ומוסדות ציבור. שימושים : בסעיף 4.3.1- 1. "מבני ציבור לסוגיהם...ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית" 3. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות) . בסעיף 4.3.2(ג)- השטח ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כמפורט להלן : "מבנה ציבור 127 במגרש 4 : ארבע כיתות גן ושני בתי כנסת." הוראות אדריכלות :

בסעיף 4.3.2(א) - מאחר וגגות הבניינים מהווים "חזית חמישית" הנצפים ממבני המגורים במתחם תחולנה ההוראות הבאות : קולטי השמש, דוודים, מערכות מיזוג אויר ואנטנה ימוקמו בצפיפות המרבית האפשרית, תוך נקיטת אמצעים המבטיחים את הסתרתם . תכניות ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה . לעניין זה, פתרון ההסתרה של מערכות הגג הוצגו בהרמוניקה ואושרו ע"י הממונה אדרי' ענת קליינמן. זכויות והוראות בניה : סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, מגרש 4 : שטחים : מעל הכניסה הקובעת: עיקרי : 1,705 מ"ר, שירות : 600 מ"ר, סה"כ : 2,305 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי : 0 שירות : 0 גובה מבנה : מעל הכניסה הקובעת: 12.00 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 3 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 0. קו בנין : צידי ימני-כמסומן בתשריט, צידי שמאלי- 3 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 5 מ'. הערות טבלה : (5) "לא יותר ניווד שטחים מתחת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטיה מהוראה זו תהא סטיה ניכרת". סטיה ניכרת - בסעיף 6.4 : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הנו מירבי, כולל תוספת של עד 1 מ'. כל תוספת מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) . לעניין זה, בבקשה מוצע מבנה בגובה של 13.00+ מעל הכניסה הקובעת (754.00+=1.20). מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי, וכל תוספת של קומות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - מתוכנן מבנה בן 3 קומות.		

קווי הבנין, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, הנם מירבים, וכל צמצום בינם לבין גבולות המגרש ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית). -אין חריגה מקווי הבניין. שטחים : סה"כ שטח קיים להריסה : 119.27 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 899.05 מ"ר תכנית 125302 - מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר שירות : 600 מ"ר סה"כ : 2,305 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 מוצע בדיון מתאריך : 12/9/23 - מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 853.34 מ"ר שירות : 45.71 מ"ר סה"כ : 899.05 מ"ר . מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 אין חריגה משטחי הבניה. לדיון זה לא מוצע תוספת שטחים. תיקון חזית חמישית. השלמת תנאים לדיון - הושלמו ה"תנאים לדיון" : איכ"ס ושפ"ע- אשר הוועדה אישרה את השלמתם לאחר דיון. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 125302 תחילת תוקף : 12/12/2017 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי נספח 1	28/08/2024	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : תמא/12 ו- 2855/ב. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 6.4- סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי נספח מס' 1 קווי בניין הבקשה מוצעת בתחומי קווי בניין מספר קומות 3 גבהים 13 מ' שטחי בניה אין תוספת שטחים לדיון זה תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 125302 הקובעת :		

כפיפות : בסעיף 1.6 כפיפות לתמא/12/1 ולתכנית 2855/ב. מסמכי התכנית : בסעיף 1.7- * הוראות / תשריט - מחייבים. * בינוי ופיתוח – מחייב חלקית – לעניין קווי בניין, מפלסי גגות מרביים. * תנועה - מנחה ייעוד : בסעיף 3.1- יעוד תא שטח 4 למבנים ומוסדות ציבור וכן סימון בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי, תא שטח כפוף- 4, מבנים ומוסדות ציבור. שימושים : בסעיף 4.3.1- 1. "מבני ציבור לסוגיהם...ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית" 3. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות) . בסעיף 4.3.2(ג)- השטח ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כמפורט להלן : "מבנה ציבור 127 במגרש 4 : ארבע כיתות גן ושני בתי כנסת." הוראות אדריכלות : בסעיף 4.3.2(א)- מאחר וגגות הבניינים מהווים "חזית חמישית" הנצפים ממבני המגורים במתחם תחולנה ההוראות הבאות : קולטי השמש, דוודים, מערכות מיזוג אויר ואנטנה ימוקמו בצפיפות המרבית האפשרית, תוך נקיטת אמצעים המבטיחים את הסתרתם . תכניות ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה . לעניין זה, פתרון ההסתרה של מערכות הגג הוצגו בהרמוניקה ואושרו ע"י הממונה אדריכלות ענת קליינמן. זכויות והוראות בניה : סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, מגרש 4 : שטחים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר, שירות : 600 מ"ר, סה"כ : 2,305 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 גובה מבנה : מעל הכניסה הקובעת : 12.00 מ'.		

מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 3 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 0. קו בנין : צידי ימני-כמסומן בתשריט, צידי שמאלי- 3 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 5 מ'. הערות טבלה : (5) "לא יותר ניווד שטחים מתחת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטיה מהוראה זו תהא סטיה ניכרת". סטיה ניכרת - בסעיף 6.4 : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הנו מירבי, כולל תוספת של עד 1 מ'. כל תוספת מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית). לעניין זה, בבקשה מוצע מבנה בגובה של +13.00 מעל הכניסה הקובעת (+754.00=+1.20). מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי, וכל תוספת של קומות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - מתוכנן מבנה בן 3 קומות. קווי הבנין, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, הנם מירבים, וכל צמצום בינם לבין גבולות המגרש ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). -אין חריגה מקווי הבנין. שטחים : סה"כ שטח קיים להריסה : 119.27 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 899.05 מ"ר תכנית 125302 - מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר שירות : 600 מ"ר סה"כ : 2,305 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 מוצע בדיון מתאריך : 12/9/23 - מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 853.34 מ"ר שירות : 45.71 מ"ר סה"כ : 899.05 מ"ר . מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 אין חריגה משטחי הבניה.		

לדיון זה לא מוצע תוספת שטחים. תיקון חזית חמישית. השלמת תנאים לדיון - הושלמו ה"תנאים לדיון": איכ"ס ושפ"ע- אשר הוועדה אישרה את השלמתם לאחר דיון. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הוועדה מקבלת עמדה זו שהוצגה ע"י אדריכלית גב' ענת קליימן לפי תקן 5166 ב' סעיף 14.6.2 בי"כ בשטח הקטן מ- 250 מ"ר פטור ממקומות חניה . מדובר בבית כנסת שכונתי. אולם הקידושין של בי"כ הינו "חדר ספח" לבית כנסת ומשרת את שני בתי הכנסת. השטחים העיקריים שישמשו לבי"כ הם פחות מ- 250 לכל בי"כ ולכן הוועדה פוטרת מחניית לפי תקן 5166 ב' סעיף 14.6.2. הוועדה מאשרת את השלמת תנאים : איכות הסביבה ושפ"ע כתנאי להפניה לגורמים לאחר דיון.	12/09/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
על המקום חלה תכנית 125302 הקובעת : א) כפיפות : בסעיף 1.6 כפיפות לתמא/12/1 ולתכנית 2855/ב. ב) סעיף 1.7 מסמכי תכנית : * הוראות / תשריט - מחייבים. * בינוי ופיתוח – מחייב חלקית – לעניין קווי בניין, מפלסי גגות מרביים. * תנועה - מנחה ג) ייעוד : בסעיף 3.1 יעוד תא שטח 4 למבנים ומוסדות ציבור וכן סימון בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי, תא שטח כפוף- 4, מבנים ומוסדות ציבור. ד) שימושים : בסעיף 4.3.1 : 1. "מבני ציבור לסוגיהם...ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית" 3. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות(פרגולות) . ה) בסעיף 4.3.2(ג) : השטח ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כמפורט להלן : "מבנה	07/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

ציבור 127 במגרש 4 : ארבע כיתות גן ושני בתי כנסת." (ו) זכויות והוראות בניה : סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, מגרש 4 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר שירות : 600 מ"ר סה"כ : 2,305 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 * גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 12.00 מ'. * מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 3 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 0. * קו בנין : צידי ימני-כמסומן בתשריט, צידי שמאלי- 3 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 5 מ'. * הערות טבלה : (5) "לא יותר ניווד שטחים ממתחת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטיה מהוראה זו תהא סטיה ניכרת". (ז) סטיה ניכרת- בסעיף 6.4 : 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הנו מירבי, כולל תוספת של עד 1 מ'. כל תוספת מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתוכנית). לעניין זה, בבקשה מוצע המבנה בגובה 13.20 מ' כולל מעקה. נדרש כחלק מתנאי להיתר לתקן את הבקשה ולהנמיק ב-20 ס"מ על מנת לעמוד בדרישה זו. 2. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי, וכל תוספת של קומות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - מתוכנן מבנה בן 3 קומות. 3. קווי הבנין, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, הנם מירביים, וכל צמצום בינם לבין גבולות המגרש ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). - אין חריגה מקווי הבנין. שטחים : סה"כ שטח קיים להריסה : 119.27 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 899.05 מ"ר תכנית 125302 - מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר שירות : 600 מ"ר סה"כ : 2,305 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 מוצע- מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 853.34 מ"ר שירות : 45.71 מ"ר סה"כ : 899.05 מ"ר . מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0		

אין חריגה משטחי הבניה. חניה : לא מוצעות חניות בתחום החלקה, מבוקש פטור. עפ"י תקן חנייה 5166ב ס' 14.6.2 - ביי"כ בשטח הקטן מ-250 מ"ר - לא נדרשת חניה. אין גישה מוטורית למגרש בו מוצע מבנה בית הכנסת. בהמשך להנחייה מיום 07/09/23 של אדר' ענת קליינמן, הממונה על תכנון מבני הציבור, מבוקש פטור מחניות (בסמכות הוועדה המקומית) עבור כל אחר מבתי הכנסת לפי סעיף 14.6 (2) וזאת מפני שמדובר 2 בתי כנסת עבור דיירי המבנים, הממוקמים במגרש שהגישה אליו היא מהשפ"פ באופן רגלי ללא גישה מוטורית, ולכן כפי שעשינו בבקשות מסוג זה, אנו מחשיבים את שטח אולם התפילה, שהינו פחות מ-250 מ"ר לכל ביי"כ, ולכן ניתן ונכון לאשר פטור. מובא להכרעת הוועדה באם לאשר את הפטור לאור האמור לעיל. טבלת מאזן חניה : שימוש : כמות : תקן : מוצע : בית כנסת 200 מ"ר* - - *עפ"י תקן חניה 5166ב סעיף 14.6.2 : בית כנסת בשטח הקטן מ 250 מ"ר, לא נדרשת חניה. -בתי הכנסת המוצעים בהיתר זה מחליפים מבנים ניידים קיימים. -המתפללים הינם תושבי מתחם הולילנד ומגיעים רגלית דרך השפ"פ. -אין גישה מוטורית למגרש. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 06/09/2023 : "להחלטת הוועדה. עבור בית כנסת דרוש 8 מ"ח עפ"י תקן. לאחר הפחתת תקן 50% עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן דרוש 4 מ"ח. א מוצעת חנייה בתחום החלקה אין גישה מוטורית לחלקה". להכרעת הוועדה. השלמת תנאים לדיון - ברשות הוועדה, טרם הושלמו ה"תנאים לדיון" : איכ"ס ושפ"ע (ממתינים לסקר עצים ותכניות פיתוח). יושלמו כתנאי להיתר לאחר דיון בוועדה. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים		
	07/09/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה :		
125302		
תחילת תוקף :		
12/12/2017		
ייעוד הקרקע :		
מבנים ומוסדות ציבור		
מספר נספח רלוונטי נספח 1		
תכניות כפופות : תמא/12/1 ו- 2855/ב.		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
סעיף 6.4 - סעיף סטייה ניכרת		
נספח בינוי		
נספח מס' 1		
קווי בניין		
הבקשה מוצעת בתחומי קווי בניין		
מספר קומות		
3		
גבהים		
11.45 מ'		
שטחי בניה		

שטחים עיקריים : עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 853.34 מ"ר שטחי שרות : שירות מעל לכניסה הקובעת- 45.71 מ"ר ממ"מים 2 תנאים טרם דיון ברשות הוועדה, טרם הושלמו ה"תנאים לדיון" : איכ"ס ושפ"ע (ממתינים לסקר עצים ותכניות פיתוח). יושלמו כתנאי להיתר לאחר דיון בוועדה. חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 125302 הקובעת : א) כפיפות : בסעיף 1.6 כפיפות לתמא/12/1 ולתכנית 2855/ב. ב) סעיף 1.7 מסמכי תכנית : * הוראות / תשריט - מחייבים. * בינוי ופיתוח – מחייב חלקית – לעניין קווי בניין, מפלסי גגות מרביים. * תנועה - מנחה ג) ייעוד : בסעיף 3.1 יעוד תא שטח 4 למבנים ומוסדות ציבור וכן סימון בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי, תא שטח כפוף- 4, מבנים ומוסדות ציבור. ד) שימושים : בסעיף 4.3.1 : 1. "מבני ציבור לסוגיהם...ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית" 3. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות(פרגולות) . ה) בסעיף 4.3.2(ג) : השטח ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כמפורט להלן : "מבנה ציבור 127 במגרש 4 : ארבע כיתות גן ושני בתי כנסת." ו) זכויות והוראות בניה : סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, מגרש 4 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר שירות : 600 מ"ר סה"כ : 2,305 מ"ר		

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 0 שירות: 0 * גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 12.00 מ'. * מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת- 3 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 0. * קו בנין: צידי ימני-כמסומן בתשריט, צידי שמאלי- 3 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 5 מ'. * הערות טבלה: (5) "לא יותר ניווד שטחים ממתחת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטיה מהוראה זו תהא סטיה ניכרת". (ז) סטיה ניכרת- בסעיף 6.4: 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הנו מירבי, כולל תוספת של עד 1 מ'. כל תוספת מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתוכנית). לעניין זה, בבקשה מוצע המבנה בגובה 13.20 מ' כולל מעקה. נדרש כחלק מתנאי להיתר לתקן את הבקשה ולהנמיק ב-20 ס"מ על מנת לעמוד בדרישה זו. 2. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי, וכל תוספת של קומות תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - מתוכנן מבנה בן 3 קומות. 3. קווי הבנין, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, הנם מירביים, וכל צמצום בינם לבין גבולות המגרש ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). - אין חריגה מקווי הבנין. שטחים: סה"כ שטח קיים להריסה: 119.27 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 899.05 מ"ר תכנית 125302 - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1,705 מ"ר שירות: 600 מ"ר סה"כ: 2,305 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 0 שירות: 0 מוצע- מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 853.34 מ"ר שירות: 45.71 מ"ר סה"כ: 899.05 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 0 שירות: 0 אין חריגה משטחי הבניה. חניה: לא מוצעות חניות בתחום החלקה, מבוקש פטור. עפ"י תקן חנייה 5166 ב' ס' 14.6.2 - ב"כ בשטח הקטן מ-250		

מ"ר- לא נדרשת חניה. אין גישה מוטורית למגרש בו מוצע מבנה בית הכנסת. בהמשך להנחיה מיום 07/09/23 של אדרי' ענת קליינמן, הממונה על תכנון מבני הציבור, מבוקש פטור מחניות (בסמכות הוועדה המקומית) עבור כל אחר מבתי הכנסת לפי סעיף 14.6 (2) וזאת מפני שמדובר 2 בתי כנסת עבור דיירי המבנים, הממוקמים במגרש שהגישה אליו היא מהשפ"פ באופן רגלי ללא גישה מוטורית, ולכן כפי שעשינו בבקשות מסוג זה, אנו מחשיבים את שטח אולם התפילה, שהינו פחות מ-250 מ"ר לכל ב"כ, ולכן ניתן ונכון לאשר פטור. מובא להכרעת הוועדה באם לאשר את הפטור לאור האמור לעיל. טבלת מאזן חניה : שימוש : כמות : תקן : מוצע : בית כנסת 200 מ"ר* - - *עפ"י תקן חניה 5166ב סעיף 14.6.2 : בית כנסת בשטח הקטן מ 250 מ"ר, לא נדרשת חניה. -בתי הכנסת המוצעים בהיתר זה מחליפים מבנים ניידים קיימים. -המתפללים הינם תושבי מתחם הולילנד ומגיעים רגלית דרך השפ"פ. -אין גישה מוטורית למגרש. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 06/09/2023 : "להחלטת הוועדה. עבור בית כנסת דרוש 8 מ"ח עפ"י תקן. לאחר הפחתת תקן 50% עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן דרוש 4 מ"ח. א מוצעת חנייה בתחום החלקה אין גישה מוטורית לחלקה". להכרעת הוועדה. השלמת תנאים לדיון - ברשות הוועדה, טרם הושלמו ה"תנאים לדיון" : איכ"ס ושפ"ע (ממתינים לסקר עצים ותכניות פיתוח). יושלמו כתנאי להיתר לאחר דיון בוועדה. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים		
אין הקלות	28/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	1
כן	אישור שירותי הכבאות	2
כן	אישור משרד הבריאות	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
6	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
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	כן
11	אישור חברת החשמל	כן
12	אישור רשות העתיקות	כן
13	הפקדת ביטוח וקבלת אישור המחלקה לכלכלה אורבנית.	
14	סימון זיקת הנאה רגלית עפ"י תשריט תכנית 125302	
15	לציין בתכניות ממ"מ בלבד	
16	יש להנמיך את מעקה הגג עד לגובה 13 מ' מהמלס הקובע	
17	אישור אגף שפ"ע	כן
18	אישור איכות הסביבה	כן

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 125302 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 1.6 כפיפות לתמא/12/1 ולתכנית 2855/ב.

מסמכי התכנית: בסעיף 1.7-

* הוראות / תשריט - מחייבים.

* בינוי ופיתוח – מחייב חלקית – לעניין קווי בניין, מפלסי גגות מרביים.

* תנועה - מנחה

ייעוד: בסעיף 3.1- יעוד תא שטח 4 למבנים ומוסדות ציבור וכן סימון בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי, תא שטח כפוף-4, מבנים ומוסדות ציבור.

שימושים:

בסעיף 4.3.1-

1. "מבני ציבור לסוגיהם...ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית"

3. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).

בסעיף 4.3.2(ג)-

השטח ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כמפורט להלן: "מבנה ציבור 127 במגרש 4: ארבע כיתות גן ושני בתי כנסת."

הוראות אדריכלות:

בסעיף 4.3.2(א)- מאחר וגגות הבניינים מהווים "חזית חמישית" הנצפים ממבני המגורים במתחם תחולנה ההוראות הבאות:

קולטי השמש, דוודים, מערכות מיזוג אויר ואנטנה ימוקמו בצפיפות המרבית האפשרית, תוך נקיטת אמצעים המבטיחים את הסתרתם.

תכניות ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה . לעניין זה, פתרון ההסתרה של מערכות הגג הוצגו בהרמוניקה ואושרו ע"י הממונה אדר' ענת קליינמן.

זכויות והוראות בניה : סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה, מגרש 4 :

שטחים :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר, שירות : 600 מ"ר, סה"כ : 2,305 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0

גובה מבנה :

מעל הכניסה הקובעת : 12.00 מ'.

מס' קומות :

מעל הכניסה הקובעת- 3 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 0.

קו בנין :

צידי ימני-כמסומן בתשריט, צידי שמאלי- 3 מ', אחורי- 3 מ', קדמי- 5 מ'.

הערות טבלה :

(5) "לא יותר ניווד שטחים מתחת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטיה מהוראה

זו תהא סטיה ניכרת".

סטיה ניכרת - בסעיף 6.4 :

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הנו מירבי, כולל תוספת של עד 1 מ'. כל תוספת מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) . לעניין זה, בבקשה מוצע מבנה בגובה של 13.00 + מעל הכניסה הקובעת (754.00=+1.20).

מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי, וכל תוספת של קומות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) - מתוכנן מבנה בן 3 קומות.

קווי הבנין, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, הנם מירבים, וכל צמצום בינם לבין גבולות המגרש ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) . -אין חריגה מקווי הבנין.

שטחים :

סה"כ שטח קיים להריסה : 119.27 מ"ר
סה"כ שטח מוצע : 899.05 מ"ר

תכנית 125302 -

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,705 מ"ר שירות : 600 מ"ר סה"כ : 2,305 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0

מוצע בדיון מתאריך: 12/9/23 -

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 853.34 מ"ר שירות: 45.71 מ"ר סה"כ: 899.05 מ"ר .

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 0 שירות: 0

אין חריגה משטחי הבניה.

לדיון זה לא מוצע תוספת שטחים. תיקון חזית חמישית.

השלמת תנאים לדיון - הושלמו ה"תנאים לדיון": איכ"ס ושפ"ע- אשר הוועדה אישרה את השלמתם לאחר דיון.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>2008/0643.04</u>
מספר סידורי	<u>87</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים
שימוש עיקרי	תחנת כח חשמלי, תחנת כח חשמלי
מהות בקשה	תחנת שנאים זעירה עבור בי"ס לאומנות ת.ב. 0643.02 / 2008
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת מוסררה בית הספר לאומנות וחברה ע"ר 580150761
עורך הבקשה	אדריכל מילסון ארד סלמה
מתכנן השלד	מהנדס אכברט יובל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הענ , מורשה רחוב הענ, מגרש 22, חלק מחלקה 106 בגוש 30054

גוש	חלקה	בשלמות
30054	106	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2902	תחילת תוקף	26/12/1984			
3845	תחילת תוקף	17/02/2003			

תאור הבקשה

בשכונת מורשה, רחוב ע"ח בגוש 30054 חלקה 106 מגרש 22 מוצעת תחנת שנאים זעירה עבור בי"ס לאומנויות.

התחנה מוצעת מצדה המזרחי של החלקה בה קיים בי"ס.

הגישה לתחנת השנאים מוצעת מרח' הע"ח (חלקה 119) וכניסה דרך "דרך קיימת או מאושרת" (בין חלקות 77 ו-108).

הכניסה למתחם הינה ממפלס +762.96.

המבנה מוצע במפלס +761.79=-0.00+ רצפה תחתונה

גובה המבנה הינו 1.85 מ' מעל הקרקע.

שטח המבנה : 7.60 מ"ר.

תכנית גגות : גג שטוח.

אין חריגה מגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
22/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה תואמת את תכנית 3845 שאושרה בתאריך 11/08/2002 החלה על המקום וקובעת : (א) בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62 . (ב) בסעיף 17 – שטח למתקנים הנדסיים. המרחק בין תחנת השנאים למבנה ביי"ס כ-4.30 מ' . התקבל אישור איכות הסביבה ביום 21/08/2024 גודל המבנה : 3.78 x 2.01 שטח המבנה : 7.60 מ"ר. אין חריגה מגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.
22/08/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3845 תחילת תוקף : 17/02/2003 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : אין

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן		
קווי בניין		
התכנית לא קבעה קווי בניין במגרש 22		
מספר קומות		
1		
גבהים		
1.85 מ'		
שטחי בניה		
שטחי שרות :		
7.60 מ"ר		
תנאים טרם דיון		
הושלמו		
חוות דעת אדריכלית		
הבקשה תואמת את תכנית 3845 שאושרה בתאריך 11/08/2002 החלה על המקום וקובעת : (א) בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62 . (ב) בסעיף 17 – שטח למתקנים הנדסיים.		
המרחק בין תחנת השנאים למבנה ביי"ס כ-4.30 מ' .		
התקבל אישור איכות הסביבה ביום 21/08/2024		

גודל המבנה : 3.78 x 2.01		
שטח המבנה : 7.60 מ"ר.		
אין חריגה מגבול מגרש.		
בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור חברת חשמל	7
	אישור רשות העתיקות	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 3845 שאושרה בתאריך 11/08/2002 החלה על המקום וקובעת :
(א) בסעיף 7 - כפיפות לתכנית מתאר 62 .
(ב) בסעיף 17 – שטח למתקנים הנדסיים.

המרחק בין תחנת השנאים למבנה ביי"ס כ-4.30 מ' .

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 21/08/2024
גודל המבנה : 3.78 x 2.01

שטח המבנה : 7.60 מ"ר.

אין חריגה מגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/09/2024 - טו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/18
מספר בקשה	<u>1996/0683.05</u>
מספר סידורי	<u>88</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	חדרי ספח עבור הדרכה לבי"ס תיכון קיים (ת.ב. 683/1996)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל בורשטיין יוסף
מתכנן השלד	מהנדס נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רבעה אל עדוויה 18 , א-טור

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3092	תחילת תוקף	19/08/1990			
5577א	תחילת תוקף	20/11/1998	ג	שטח לבניין ציבורי	6400

תאור הבקשה

תיאור הבקשה:

בשכונת א-טור רח' רבעה אל עדוויה 18, גוש 30871 חלקה ארעית [1] מגרש ג', קיים מתחם בי"ס אולם ספורט ומגרש ספורט.

המתחם כולל מס' מבנים:

מבנה בית-ספר על יסודי בן 4 קומות, ששטחו הכולל כ-5,374 מ"ר, מגרשי ספורט וחדר טרנספורמציה בשטח של 31.5 מ"ר בת.ב. 1996/683.2.

מבנה אולם התעמלות לבי"ס בן קומה 1, בשטח של 663 מ"ר בת.ב. 1996/683.3.

מבנה עבור תוספת אגף לבי"ס בן 5 קומות ששטחו הכולל 2,360 מ"ר בת.ב. 1996/683.4.

- בת.ב. 1996/683.00 יצא היתר עבור הקמת מבנה ביי"ס על יסודי בשנת 1999.
- בת.ב. 1996/683.01 יצא היתר עבור חידוש היתר למבנה ביה"ס בשנת 1999.
- בת.ב. 1996/683.02 יצא היתר עבור תכנית שינויים למבנה ביה"ס בשנת 2002.
- בת.ב. 1996/683.03 יצא היתר עבור תוספת אולם התעמלות לביה"ס בשנת 2004.
- בת.ב. 1996/683.04 יצא היתר עבור תוספת בניה 12 כיתות לבי"ס קיים בשנת 2019.

כעת מוגשת בקשה לתוספת מבנה בן 2 קומות עבור חדרי ספח להדרכה בבי"ס על יסודי קיים.

המבנה מוצע בצד צפון-מזרח של החלקה.

הכניסה הראשית למבנה הינה מצדה המזרחי של החלקה במפלס +0.00. כניסה נוספת למבנה ע"י גרם מדרגות, הינה מצד צפון מערב של החלקה במפלס +4.50.

תכנית קומת קרקע- מפלס +793.45=-0.00: מוצע- מבואת כניסה, ח. מדרגות ומעלית, חדרי ציוד ואחסנה, 5 מקומות חניה עבור חניית רכב רגיל ואמבולנסים.

תכנית קומה ראשונה- מפלס +797.95=+4.50: מוצע- מבואת כניסה, כיתת הדרכה, משרדים, פינת ישיבה ומטבחון, חדרי ספח מתנדבים, ממ"מ, ח. שירותים, מעלית ומדרגות.

תכנית קומת גג- מפלס +801.25=+7.80: מוצע גג שטוח:

גג טכני פ.ב. +7.80

גג מעלית פ.ב. +9.43

שטחים:

סה"כ שטח קיים: 8,428.9 מ"ר

סה"כ שטח מוצע: 597.21 מ"ר

סה"כ קיים+ מוצע: 9,026.11 מ"ר

חניה: בצדה המזרחי והמערבי של החלקה קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים.

במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה	18/08/2024	התכנית החלה במקום מק/5577 משנת 1998 קובעת: כפיפות- בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092.

ייעוד- בסעיף 9 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי וכן "בשינוי להוראות תכנית מס' 3092, קווי הבניין המרביים בתחום מגרש ג' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון x מבוטלים בזאת." הערה- בסעיף 10 הערה: "מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3092 ו-מק/5577 לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/5577 זו, ממשיכות לחול." תכנית מק/5577 משנת 1998 קובעת: ייעוד- בסעיף 8 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. הוראות בינוי- בסעיף 8א': "בשינוי לאמור בס' 12(ב)(ה)(ו) שבהוראות תכנית מס' 3092, ולמפורט בתשריט תכנית מס' 3092 יחולו ההוראות הבאות לגבי מגרש ג' "שעפ"י תכנית מס' 3092: 1) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. 2) גובה הבניה המרבי לא יעלה על 808 מ'. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1." הערה- בסעיף 9 הערה: "מודגש בזאת כי שאר הוראות תכניות מס' 3092, לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' מק/5577 זו, ימשיכו לחול." תכנית 3092 משנת 1988 קובעת: ייעוד- בסעיף 12 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. שימוש- בסעיף 12(ב) שימוש במגרש ג' יהיה ב"ס לחטיבת ביניים. היתרי בניה- בסעיף 25(ד) תנאי להיתר: "בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה תקרת קומה ראשונה, לא כולל התקרה, אלא אם תאושר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני." בסעיף 25(ו) "תכנית זו כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין הוראות הבניה, ועל כן יש לבדוק כל בקשה להיתר בכפוף להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 1 המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו." בנספח מס' 1 לתכנית 3092 משנת 1988, נקבעו הוראות אדריכליות ונופיות. בבקשה זו מוצעת תוספת מבנה לבי"ס עם חריגה מנספח מס' 1, אשר לא פורסמה הקלה בגינה: נספח 1 סעיף (א) 7 קובע כי, גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' נטו, בבקשה מוצע בקומת קרקע גובה קומה 4.20 מ' נטו, בשונה מהמפורט מובא להכרעת הועדה: באם יש צורך לפרסם בשנית לעניין זה		

שכן התכנית פורסמה והוצגה עם התכנון הכולל את החריגה מהנספח. שטחים : סה"כ שטח מוצע 597.21 מ"ר. השטחים הקיימים במגרש : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 5,043.59 מ"ר שירות- 177.94 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 3,207.37 מ"ר שירות- 0 סה"כ קיים במגרש : 8,428.9 מ"ר שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי – 597.21 מ"ר שירות- 0 מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ מוצע : 597.21 מ"ר סה"כ שטח במגרש קיים + מוצע : 9,026.11 מ"ר התכנית אינה קובעת שטחי בניה חניה : בצדה המזרחי והמערבי של החלקה, מחוץ לג. מגרש, קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים. במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח בתוך גבולות המגרש בצידו הצפון-מזרחי. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה) : שימוש : ביי"ס קיים כמות : 24 כיתות תקן : 2 לכיתה דרוש : 48 מ"ח שימוש : תוספת אגף לבי"ס קיים כמות : 12 כיתות תקן : 2 לכיתה דרוש : 24 מ"ח שימוש : חדרי ספח להדרכה כמות : 3 חדרי ספח תקן : - דרוש : - קיים : 52 מ"ח מוצע : 1 רכב פרטי ו-4 מקומות חנייה אמבולנס הערות טבלת מאזן החניה : חדרי ספח חדשים- לא נדרשת חניה עפ"י תקן 5166ב התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 07/08/2024 : "אין התנגדות לתכנית מוצע כיתות ספח ללא דרישת חניה מוצע חניון אמבולנסים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" תכנית מאושרת, מתוקת בארכיב אופטי.		

קווי בניין : קיימת חריגה מקו בניין בחזית צפונית, מזרחית ומערבית, לעניין זה פורסמה הקלה. פרסום : הבקשה פורסמה בנוסח : חריגה מקו בניין קדמי במקום 6 מ', קו אפס לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית). חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ' לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). תום מועד הגשת התנגדויות : 02/01/24 לאחר פרסום אין מתנגדים. אין חריגה מגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5577 א, מק/5577, 3092 תחילת תוקף : 20/11/1998 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן נספח בינוי נספח מס' 1 בתכנית 3092 קווי בניין	08/08/2024	חוות דעת תכנונית

אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות 2 גבהים +10.29 שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי מוצע: 21.597 מ"ר מ"ר ממ"מים 1 תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית התכנית החלה במקום מק/5577א משנת 1998 קובעת: כפיפות- בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092. ייעוד- בסעיף 9 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי וכן "בשינוי להוראות תכנית מס' 3092, קווי הבניין המרביים בתחום מגרש ג' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון x מבוטלים בזאת." הערה- בסעיף 10 הערה: "מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות		

מס' 3092 ו-מק/5577 לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/5577א' זו, ממשיכות לחול." תכנית מק/5577 משנת 1998 קובעת: ייעוד- בסעיף 8 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. הוראות בינוי- בסעיף 8א': "בשינוי לאמור בס' 12(ב)(ה)(ו) שבהוראות תכנית מס' 3092, ולמפורט בתשריט תכנית מס' 3092 יחולו ההוראות הבאות לגבי מגרש "ג" שעפ"י תכנית מס' 3092: 1) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. 2) גובה הבניה המרבי לא יעלה על 808 מ'. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1." הערה- בסעיף 9 הערה: "מודגש בזאת כי שאר הוראות תכניות מס' 3092, לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' מק/5577 זו, ימשיכו לחול." תכנית 3092 משנת 1988 קובעת: ייעוד- בסעיף 12 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. שימוש- בסעיף 12(ב) שימוש במגרש ג' יהיה ב"ס לחטיבת ביניים. היתרי בניה- בסעיף 25(ד) תנאי להיתר: "בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה תקרת קומה ראשונה, לא כולל התקרה, אלא אם תאושר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני." בסעיף 25(ו) "תכנית זו כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין הוראות הבניה, ועל כן יש לבדוק כל בקשה להיתר בכפוף להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 1 המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו." בנספח מס' 1 לתכנית 3092 משנת 1988, נקבעו הוראות אדריכליות ונופיות. בבקשה זו מוצעת תוספת מבנה לבי"ס עם חריגה מנספח מס' 1, אשר לא פורסמה הקלה בגינה: נספח 1 סעיף (א) 7 קובע כי, גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' נטו, בבקשה מוצע בקומת קרקע גובה קומה 4.20 מ' נטו, בשונה מהמפורט מובא להכרעת הועדה: באם יש צורך לפרסם בשנית לעניין זה שכן התכנית פורסמה והוצגה עם התכנון הכולל את החריגה מהנספח. שטחים: סה"כ שטח מוצע 597.21 מ"ר. השטחים הקיימים במגרש:	

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 5,043.59 מ"ר שירות- 177.94 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 3,207.37 מ"ר שירות- 0 סה"כ קיים במגרש : 8,428.9 מ"ר שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי – 597.21 מ"ר מ"ר שירות- 0 מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ מוצע : 597.21 מ"ר סה"כ שטח במגרש קיים + מוצע : 9,026.11 מ"ר התכנית אינה קובעת שטחי בניה חניה : בצדה המזרחי והמערבי של החלקה, מחוץ לג. מגרש, קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים. במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח בתוך גבולות המגרש בצידו הצפון-מזרחי. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה) : שימוש : ביי"ס קיים כמות : 24 כיתות תקן : 2 לכיתה דרוש : 48 מ"ח שימוש : תוספת אגף לביי"ס קיים כמות : 12 כיתות תקן : 2 לכיתה דרוש : 24 מ"ח שימוש : חדרי ספח להדרכה כמות : 3 חדרי ספח תקן : - דרוש : - קיים : 52 מ"ח מוצע : 1 רכב פרטי ו-4 מקומות חנייה אמבולנס הערות טבלת מאזן החניה : חדרי ספח חדשים- לא נדרשת חניה עפ"י תקן 5166ב התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 07/08/2024 : "אין התנגדות לתכנית מוצע כיתות ספח ללא דרישת חניה מוצע חניון אמבולנסים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" תכנית מאושרת, מתויקת בארכיב אופטי. קווי בניין : קיימת חריגה מקו בניין בחזית צפונית, מזרחית ומערבית, לעניין זה פורסמה הקלה. פרסום : הבקשה פורסמה בנוסח :		

חריגה מקו בניין קדמי במקום 6 מ', קו אפס לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ' לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). תום מועד הגשת התנגדויות : 02/01/24 לאחר פרסום אין מתנגדים. אין חריגה מגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חריגה מקו בנין קדמי במקום 6 מ', קו אפס לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) חריגה מקו בנין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ' לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
כן	אישור משרד הבריאות	13
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	14
	אישור חברת החשמל	15
	אישור רשות העתיקות	16
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	17
	אישור מחלקת נגישות	18
	תיקון טבלה בהרמוניקה עם פירוט השטחים הקיימים לפי היתרי בניה קודמים בשטח	19
	הצהרה חתומה ע"י בעל הנכס ומגיש הבקשה בדבר מודעתו לסייג: איסור לקרות או לבנות על גגות/מרפסות ולהשאירם כשטח פתוח.	20

21	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
22	תנאי להיתר (שפ"ע) – תשלום היטל כספי בסך 5,315.39 ₪
23	תנאי לתעודת גמר (מח' דרכים) בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית ביצוע מקומות חניה והתחברות לכביש קיים לפ
24	תיקון טבלת השטחים הקיימים במגרש בהרמוניקה

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

התכנית החלה במקום מק/5577 משנת 1998 קובעת:

כפיפות- בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092.

ייעוד- בסעיף 9 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי וכן "בשינוי להוראות תכנית מס' 3092, קווי הבניין המרביים בתחום מגרש ג' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון x מבוטלים בזאת."

הערה- בסעיף 10 הערה: "מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3092 ו-מק/5577 לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/5577 א' זו, ממשיכות לחול."

תכנית מק/5577 משנת 1998 קובעת:

ייעוד- בסעיף 8 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי.

הוראות בינוי- בסעיף 8א': "בשינוי לאמור בס' 12(ב)(ה)ו) שבהוראות תכנית מס' 3092, ולמפורט בתשריט תכנית מס' 3092 יחולו ההוראות הבאות לגבי מגרש "ג" שעפ"י תכנית מס' 3092:

1) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. 2) גובה הבניה המרבי לא יעלה על 808 מ'. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1."

הערה- בסעיף 9 הערה: "מודגש בזאת כי שאר הוראות תכניות מס' 3092, לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' מק/5577 זו, ימשיכו לחול."

תכנית 3092 משנת 1988 קובעת:

ייעוד- בסעיף 12 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי.

שימוש- בסעיף 12(ב) שימוש במגרש ג' יהיה ב"ס לחטיבת ביניים.

היתרי בניה- בסעיף 25(ד) תנאי להיתר: "בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה תקרת קומה ראשונה, לא כולל התקרה, אלא אם תאושר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני."

בסעיף 25(ו) "תכנית זו כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין הוראות הבניה, ועל כן יש לבדוק כל בקשה להיתר בכפוף להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 1 המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו."

בנספח מס' 1 לתכנית 3092 משנת 1988, נקבעו הוראות אדריכליות ונופיות.

בבקשה זו מוצעת תוספת מבנה לבי"ס עם חריגה מנספח מס' 1, אשר לא פורסמה הקלה בגינה:

נספח 1 סעיף (א) 7 קובע כי, גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' נטו, בבקשה מוצע בקומת קרקע גובה קומה 4.20 מ' נטו, בשונה מהמפורט

מובא להכרעת הועדה: באם יש צורך לפרסם בשנית לעניין זה שכן התכנית פורסמה והוצגה עם התכנון הכולל את החריגה מהנספח.

שטחים: סה"כ שטח מוצע 597.21 מ"ר.

השטחים הקיימים במגרש:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 5,043.59 מ"ר שירות- 177.94 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 3,207.37 מ"ר שירות- 0

סה"כ קיים במגרש: 8,428.9 מ"ר

שטחים מוצעים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 597.21 מ"ר שירות- 0
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0
סה"כ מוצע: 597.21 מ"ר

סה"כ שטח במגרש קיים+ מוצע: 9,026.11 מ"ר

התכנית אינה קובעת שטחי בניה

חניה:

בצדה המזרחי והמערבי של החלקה, מחוץ לג. מגרש, קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים.

במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח בתוך גבולות המגרש בצידו הצפון-מזרחי.

טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה):

שימוש: ב"ס קיים כמות: 24 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 48 מ"ח

שימוש: תוספת אגף לב"ס קיים כמות: 12 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 24 מ"ח

שימוש: חדרי ספח להדרכה כמות: 3 חדרי ספח תקן: - דרוש: -

קיים: 52 מ"ח מוצע: 1 רכב פרטי ו-4 מקומות חנייה אמבולנס

הערות טבלת מאזן החניה:

חדרי ספח חדשים- לא נדרשת חניה עפ"י תקן 5166ב

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 07/08/2024:

"אין התנגדות לתכנית
מוצע כיתות ספח ללא דרישת חניה
מוצע חניון אמבולנסים
בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי"

תכנית מאושרת, מתויקת בארכיב אופטי.

קווי בניין: קיימת חריגה מקו בניין בחזית צפונית, מזרחית ומערבית, לעניין זה פורסמה הקלה.

פרסום : הבקשה פורסמה בנוסח :

חריגה מקו בניין קדמי במקום 6 מ', קו אפס

לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית).

חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ'

לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
תום מועד הגשת התנגדויות : 02/01/24

לאחר פרסום אין מתנגדים.

אין חריגה מגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.